

TAMPEREEN YLIOPISTO
Johtamiskorkeakoulu

**PIILOVIRHEVAKUUTTAMINEN
ASUINKIINTEISTÖKAUPASSA**

Vakuutustiede
Pro gradu -tutkielma
Joulukuu 2014
Tekijä: Suvi Vine
Ohjaaja: Olli-Pekka Ruuskanen

TIIVISTELMÄ

Tampereen yliopisto	Johtamiskorkeakoulu: vakuutustiede
Tekijä:	VINE, SUVI
Tutkielman nimi:	Piilovirhevakuuttaminen asuinkiinteistökaupassa
Pro gradu -tutkielma:	115 sivua ja 20 liitesivua
Aika:	Joulukuu 2014
Avainsanat:	Piilovirhe, vakuutus, kiinteistökauppa, kosteusvaurio, homevaurio, kuntotarkastus, piilovirhevakuuttaminen

Asuinkiinteistökaupasta säädetään lain tasolla maakaassa (12.4.1995/540), jossa on asetettu kiinteistön ostajalle ja myyjälle vastuita ja velvollisuuksia. Myyjä vastaa kiinteistön virheistä viisi vuotta hallinnan luovutuksesta. Myyjän virhevastuu ulottuu myös salaisiin virheisiin eli näkymättömissä oleviin piilovirheisiin, joista myyjä ei ole tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää. Piilovirheet ovat esimerkiksi erilaisia rakennusvirheitä, kosteus- tai homevaurioita. Piilovirheet ovat yleisiä kiinteistökauppariitojen aiheuttajia.

Piilovirhevakuutus on asuinkiinteistökaupassa piilevien virheiden varalta otettava vakuutus, joka korvaa piilevät vauriot ja antaa taloudellista turvaa kiinteistökaupan osapuolille mahdollisten vaurioiden varalta. Piilovirhevakuuttaminen edellyttää vakuutusyhtiön hyväksymän kuntotarkastajan tekemää tarkastusta ennen kiinteistökaupan tekoa ja vakuutuksen ottamista. Kaikki tarkastuksessa havaitut virheet ja vauriot tulevat tarkastuksessa kiinteistön ostajan ja myyjän tietoon ja ne voidaan huomioida kauppahinnassa. Havaitut virheet rajataan piilovirhevakuutuksen ulkopuolelle ja vakuutus korvaa ainoastaan sellaisia piilovirheitä, joita tarkastuksessa ei havaita ja joista kukaan osapuoli ei tietoinen.

Piilovirhevakuutus on poikkeuksellinen vakuutus, joka korvaa vakuutuksen kohteessa vakuutuksen alkamisen hetkellä olevia vaurioita. Piilovirhevakuutuksessa vakuutuksen ajatus on käännetty ylösalaisin ja äkilliset ja odottamattomat vahingot on rajattu vakuutuksen ulkopuolelle. Piilovirheriskin ja – vakuutuksen poikkeuksellisuus tekee sen tutkimisesta mielenkiintoista. Piilovirhevakuutusta ei kuitenkaan tarjota tutkimuksen tekohetkellä suomalaisista vakuutusyhtiöistä ja piilovirhevakuutus on Suomessa myynnissä ainoastaan ruotsalaisen vakuutusyhtiön sivuliikkeen kautta. Piilovirheiden ja asuntokauppariitojen yleisyys herättääkin kysymyksen, eikö vakuutukselle olisi kysyntää laajemmassa mittakaavassa? Muissa Pohjoismaissa piilovirhevakuuttaminen on asuinkiinteistökaupan yhteydessä Suomea paljon yleisempää.

Tässä tutkimuksessa selvitettiin millaisia mahdollisuuksia Suomessa on piilovirhevakuuttamiselle ja minkälaiset edellytykset Suomen finanssisektorilla on piilovirhevakuuttamiselle. Tutkimus on kvalitatiivinen tapaustutkimus ja tiedonhankintamenetelmänä on käytetty asiantuntijahaastatteluja.

Tutkimuksen perusteella piilovirhevakuuttamiselle olisi Suomessa mahdollisuuksia nykyistä laajemmassa mittakaavassa. Kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamat ongelmat ovat yleisiä ja myyjän virhevastuulle asetettu virhevastuu on suuri. Piilovirheet voivat tuhota kodin asumiskelvottomaksi ja aiheuttaa lisäksi pahoja terveyshaittoja. Piilovirheen vakuutuskelpoisuus on kuitenkin ongelmallinen, jopa kyseenalainen, ja riskin vakuuttaminen ei ole suomalaisten vakuutusyhtiöiden mielestä kannattavaa vapaaehtoisena vakuutuksena. Vapaaehtoisen vakuutuksen vakuutuskanta valikoituu negatiivisesti kun vakuutus otetaan korkean hinnan takia vain huonompikuntoisiin kohteisiin. Piilovirhevakuuttamisen edellytyksenä olisi siten pakollinen, lakisääteinen tai myyjän virhevastuuseen sidottu vakuuttaminen.

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO	1
1.1 Aihealue	1
1.2 Tutkielman rajaukset	8
1.3 Tutkimusongelmat.....	9
1.4 Keskeiset käsitteet	11
1.5 Aikaisempi tutkimus.....	12
1.6 Tutkielman rakenne.....	14
1.7 Tutkimusmenetelmät.....	15
2 ASUINKIINTEISTÖKAUPPA, PIILOVIRHE JA OSAPUOLTEN VASTUUT LAINSÄÄDÄNNÖN NÄKÖKULMASTA	21
2.1 Maakaaren asettamat vastuut ja velvollisuudet	22
2.2 Vastuunrajoituslausekkeet kauppakirjassa	24
2.3 Kiinteistön piilovirhe maakaaren mukaan.....	26
2.4 Piilovirheen merkittävyyden arviointi.....	27
2.5 Virallismääräykset ja muuttuva virhekäsitys.....	30
2.6 Piilovirheen reklamaatio ja seuraamukset	31
2.7 Yksityishenkilöiden välisen kaupan erityispiirteet.....	33
2.8 Kiinteistökauppaan liittyvät muut sivulliset ja näiden vastuut.....	34
2.8.1 Edelliset omistajat	35
2.8.2 Peruskorjaaja	36
2.8.3 Kiinteistönvälitys.....	38
2.8.4 Kuntotarkastus.....	40
3 PIILOVIRHE RISKIN JA VAKUUTTAMISEN NÄKÖKULMASTA.....	45
3.1 Vakuutuskelpoinen riski vakuuttamisen lähtökohtana	46
3.2 Poikkeavan piilovirheriskin erityispiirteet	49
3.3 Vakuutusosoikeudelliset lähtökohdat	56
3.3.1 Vakuutussopimus, ehdot, vakuutustapahtuma	56
3.3.2 Vakuutuksenantajan tiedonantovelvollisuus	58
3.3.3 Vakuutuksenottajan sivuvelvoitteet.....	59
3.4 Piilovirheiden korvattavuus muista vakuutuksista	61
3.5 Piilovirheen määrittäminen vakuutussopimuksen ja maakaaren näkökulmasta.....	63
3.6 Hometalkoiden selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytänteistä Pohjoismaissa.....	63
4 TUTKIMUSTULOKSET	71
4.1 Tutkimuksen toteutus	71

4.2 Piilovirhevakuuttaminen	76
4.2.1 Piilovirhevakuuttaminen Suomessa.....	76
4.2.2 Aikaisemmin markkinoilla olleet piilovirhevakuutukset Pohjolassa ja Sammossa	83
4.2.3 Selvitys piilovirhevakuuttamiseen mahdollisuuksista Tapiolassa.....	90
4.3 Piilovirheiden vakuuttaminen.....	92
4.3.1 Piilovirhevakuuttamisen taustalla.....	92
4.3.2 Piilovirheen vakuutuskelpoisuus	95
4.3.3 Vakuuttamisen erityispiirteet.....	96
4.3.4 Piilovirhevakuutuksen kannattavuus	99
5 PÄÄTELMÄT	103
5.1 Tutkimusongelmiin vastaaminen	103
5.2 Tutkimuksen arviointi	111
5.3 Lopuksi.....	114
LÄHDELUETTELO.....	116
LIITTEET	122

TAULUKOT

TAULUKKO 1:

Pientalokiinteistökaupat, kuntotarkastusten yleisyys ja piilovirhevakuuttamisen yleisyys Pohjoismaissa vuonna 2009	64
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

TAULUKKO 2:

Kuntotarkastuksen ja piilovirhevakuutuksen hinnasto Raksystems Anticimex	80
--------------------------------------------------------------------------	----

TAULUKKO 3:

Korvattavan piilovirhevahingon määritelmä Pohjolassa ja Sammossa	85
------------------------------------------------------------------	----

TAULUKKO 4:

Piilovirhevakuutusten vertailu	88
--------------------------------	----

LIITTEET

LIITE 1	Tutkimuksen asiantuntijahaastatteluiden kysymysrungot
LIITE 2	Pohjolan rakennusvirhevakuutusten tuoteseloste
LIITE 3	Pohjolan rakennusvirhevakuutuksen vakuutusehdot
LIITE 4	Sammon Kodin Kuntosammon vakuutusopas/tuoteseloste
LIITE 5	Sammon Kodin Kuntosammon vakuutusehdot

I JOHDANTO

1.1 Aihealue

Omakotitalon ostajan haaveillessa punaisesta tuvasta ja perunamaasta, ei asuntoesittelyssä tule helposti vielä miettineeksi talon seinien sisälle, kattoon ja muihin talon rakenteisiin mahdollisesti kätkeytyviä piilovirheitä kuten rakennevikoja, kosteusvaurioita tai jopa terveydelle haitallisia homeita ja bakteereita. Oman asunnon tai kiinteistön ostaminen on monelle vain muutaman kerran elämässä tapahtuva iso ja merkittävä kauppa, jonka merkittävyyttä lisää sen suuri taloudellinen arvo. Moni rahoittaa ainakin osan kaupasta lainarahoituksella, ja sitoutuu siten useiksi vuosiksi tai jopa vuosikymmeniksi asunnon maksamiseen lainan kuukausierien kautta. Välittäjä toimii monessa kiinteistökaupassa apuna osapuolten välillä ja edistää kauppohen syntymistä. Myytävälle talolle tehdään myös usein kuntotarkastus ammattilaisen toimesta ennen kaupantekoa, jotta voidaan varmistua siitä, ettei rakennuksesta löydy ikäviä yllätyksiä kaupanteon jälkeen. Vaikka kyse on suuresta taloudellisesta sitoumuksesta, voidaan kaupat tehdä nopeallakin aikataululla. Ostaja ottaa yleensä uudelle kodille heti turvaksi laajan koti- ja kiinteistövakuutuksen kun vaaranvastuu, eli vastuu talon tuhoutumisesta, siirtyy hänelle.

Läheskään jokainen kiinteistön ostaja, tai edes myyjä, on tietoinen kiinteistökauppaa sääntelevän maakaaren vastuista tai velvollisuuksista. Myyjän vastuu kiinteistön virheistä on laaja ja se kestää viisi vuotta kaupanteosta. Vaaranvastuun siirtyminen ostajalle kiinteistön hallinnan siirtyessä ei muuta tai poista myyjän virhevastuuta. Myyjälle on asetettu maakaarella laaja tiedon- ja selonantovelvollisuus, ja hänen tulee kertoa kaikki kiinteistöstä tiedossaan olevat seikat ostajalle. Tarkastus- ja selonottovelvollisuus koskee puolestaan ostajaa, jonka täytyy tarkastaa kiinteistö ennen kaupantekoa. Vaikka molemmat osapuolet toimisivat säännösten mukaisesti ja kiinteistölle tehtäisiin lisäksi kuntotarkastus ennen kauppohen, voi yllätyksiä siltikin tulla. Muutaman vuoden päästä kaupanteon jälkeen kiinteistöstä löytyvä homevaurio voi olla myyjän vastuulle kuuluva virhe, jonka seurauksena

ostaja saattaa olla oikeutettu kauppahinnan alennukseen tai pahimmassa tapauksessa kaupan purkuun. Virhe voi kuulua myyjän vastuulle, vaikka hän ei ole tiennyt virheestä mitään ennen sen löytymistä. Kyse on tällöin salaisesta virheestä¹. Salainen virhe on piilevä kiinteistön laaturvirhe, josta kumpikaan osapuoli ei tiennyt kaupanteossa, eikä heidän pitänytkään tietää. (Koskinen 2004, 86). Salaisen virheen synonyymeina tässä tutkimuksessa käytetään oikeustieteellisen kirjallisuuden mukaisesti piilovirhettä ja piilevää virhettä.

Tämä Pro gradu tutkielma käsittelee asuinkiinteistöjen piilovirhevakuuttamista asuinkiinteistökaupan yhteydessä. Asuinkiinteistökaupassa kiinteistön piilovirheet voidaan vakuuttaa piilovirhevakuutuksella ja turvata sen avulla asuntokauppojen riitatilanteita. Vakuutus ei poista Suomessa virhevastuuta myyjältä, mutta se voi turvata myyjää taloudellisesti korvaamalla rakenteiden sisälle kätkeytyneitä piileviä vaurioita. Asuntokauppariidat ovat yleisiä, ja sekä kuluttajariitalautakuntaa että tuomioistuinta työllistävät erityisesti juuri myytyjen asuntojen tai kiinteistöjen virheet (Hoffrén 2011, 275). Tuomioistuinteitse haettu ratkaisu on kuitenkin osapuolille kallista ja aikaa vievää. Ratkaisun hintana voi olla lopulta korjauskustannuksiin verrattuna monikertaiset kulut, koska maksettavaksi tulevat vielä voittaneen osapuolen oikeudenkäyntikulut. Pahimmassa tapauksessa kiinteistön vauriot ehtivät pahentua, kun korjaamisen aloittaminen venyy oikeudenkäynnin takia. Vakuutuksen avulla piilovirheisiin liittyvää taloudellista riskiä voidaan siirtää vakuutusyhtiölle, ja ostajan reklamoidessa kiinteistöstä löytyneestä piilovirheestä, voi korvauksen saada piilovirhevakuutuksesta nopeasti. Tällöin vauriot saadaan korjattua nopeammin ja molemmat osapuolet ovat tyytyväisiä. Seuraavassa piilovirhevakuutusta on tarkasteltu tutkimuksen tekohetkellä myynnissä olevan vakuutustuotteen sisällön mukaisesti.

Piilovirhevakuutus on kiinteistön myyntitilanteessa kiinteistössä mahdollisesti olevia piileviä virheitä varten otettu vakuutus, joka on voimassa myyjälle lainsäädännössä asetetun vastuuajan, viisi vuotta kaupanteosta, ja joka korvaa vakuutusehtojen mukaisesti kiinteistön piilevät virheet ja vahingot. Piilovirhevakuutuksen saa ainoastaan kaupan yhteydessä määrääjäksi, eikä sillä voi vakuuttaa omassa omistuksessa olevaa kiinteistöä omana

¹ Maakaari 2 luku 17§ 5 kohta

omistusaikanaan kotivakuutuksen tavoin. Piilovirhevakuutuksen ehtojen taustalla vaikuttavat osittain maakaareen myyjälle asetetut virhevastuusäännökset, mutta vakuutussopimuksen sisältö määritellään kuitenkin vakuutussopimuksen ehdoissa. Vakuutuksen saamisen ehtona on kiinteistölle ennen myyntiä tehtävä kuntotarkastus. Kuntotarkastusta ei kuitenkaan voi suorittaa mikä tahansa taho, vaan ainoastaan vakuutusyhtiön hyväksymä tarkastaja. Kuntotarkastuksessa kohteessa havaitut virheet, viat ja puutteet jäävät vakuutuksen ulkopuolelle ja vakuutuksesta jää korvattavaksi nimensä vain mukaisesti piilossa olevat virheet. Jos vakuutetusta kohteesta löydetään piilovirhe kaupanteon jälkeen, tarkastellaan sen korvattavuutta vakuutusehtojen mukaan, ja korvausta voidaan hakea suoraan vakuutusyhtiöstä. Jos kohdetta puolestaan ei ole vakuutettu, reklamoidaan virheestä suoraan myyjälle. Tällöin virhevastuuta tarkastellaan maakaareessa myyjälle asetetun virhevastuun kautta. Piilovirhe voi olla periaatteessa vakuutuksesta ehtojen mukaan korvattava vahinko, vaikka se ei maakaareen mukaan kuuluisikaan myyjän virhevastuulle. Toisaalta piilovirhettä ei aina korvata vakuutusehtojen mukaan, vaikka kyseessä olisikin myyjän vastuulla oleva virhe. Vakuutuksesta korvataan piilovirheen korjauskustannuksia. Ilman vakuutusta ostaja voi vaatia myyjältä merkityksellisen virheen osalta hinnanalennusta ostamastaan kohteesta. Hinnanalennuksen perusteena käytetään yleensä korjauskustannuksia tai niiden arviota. Piilovirhevakuutus ei kuitenkaan kata mahdollisia kaupan purkamisen kustannuksia.

Piilovirhevakuuttaminen on Suomessa vielä hyvin pienimuotoista verrattuna muihin Pohjoismaihin², joissa piilovirhevakuuttaminen on Suomeen verrattuna paljon yleisempää. Vuonna 2009 Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa piilovirhevakuutus otettiin kiinteistökaupan turvaksi vähintään kolmasosassa kaupoista, kun Suomessa vastaava luku oli tuolloin vain kaksi prosenttia. Eroa piilovirhevakuutuksen suosiossa Suomessa ja muissa Pohjoismaissa selittää monikin asia. Piilovirhevakuutusta ei ole Suomessa tarjolla kuin yhden palvelutarjoajan kautta, eikä yksikään suomalainen vakuutusyhtiö tarjoa vakuutusta. Tutkimuksen tekohetkellä vakuutuksen saa Suomessa vain insinööritoimisto Raxsystems Anticimex Oy:n kautta, joka toimii asiamiehenä ruotsalaisen vakuutusyhtiön suomalaiselle sivuliikkeelle, Anticimex Försäkringar AB filial i Finlandille. Vakuutuksen voi ostaa myös osana Huoneistokeskuksen AINI – palvelukokonaisuutta, jossa vakuutus myönnetään samasta yhtiöstä ja asiamiehenä välissä on sama Raxsystems Anticimex. Asuinkiinteistökauppoja

² Pohjoismailla tarkoitetaan tutkimuksessa Ruotsia, Norjaa ja Tanskaa, pois lukien Islanti. Rajausta johtuu lähdemateriaalista

tehdään Suomessa muihin Pohjoismaihin verrattuna myös vähemmän. Nykyisen piilovirhevakuutuksen tunnettavuus on Suomessa melko pientä ja hinnoittelu hieman korkeammalla tasolla kuin muualla. Eroja vakuuttamisen suosiossa voi selittää myös se, että piilovirhevakuuttamisella ei Suomessa ole vaikutusta myyjän lain määräämään vastuuseen tai sen keston kiinteistökaupassa, kuten esimerkiksi Tanskassa. Näiden lisäksi piilovirhevakuutuksen ottaminen on Suomessa hitaampaa, koska se edellyttää kiinteistön kuntotarkastusta ennen vakuutuksen myöntöä. Muissa Pohjoismaissa kuntotarkastusta ei välttämättä aina vaadita ollenkaan. (Malmivaara, Hietanen, Jaakkola, Kaijonmaa & Luuppala 2011, 4-8 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011).

Piilovirhevakuutusta ei voida pitää Suomessa yleisenä ja tunnettuna vakuutustuotteena. Piilovirhevakuutusta ei tarjota suomalaisista yhtiöistä eikä Raksystems Anticimex Oy:n Suomessa myyvää vakuutustuotetta tunneta laajasti. Piilovirhevakuutus ei siten tule esille esimerkiksi silloin, kun asiakas on yhteydessä asuntokauppaan ja muuttoon liittyvistä vakuutusasioista omaan vakuutusyhtiönsä. Piilovirhevakuutus on vapaaehtoinen vahinkovakuutus, mutta siinä on myös vastuuvakuutuksen piirteitä. Rakennusvirhevakuutuksia tarjotaan rakentajille edelleenkin suomalaisista vakuutusyhtiöistä, mutta yksityisille suunnattu piilovirhevakuutus on poistunut tuotevalikoimasta. Piilovirhevakuutuksia tarjottiin suomalaisista vakuutusyhtiöistä maakaaren uudistuksen jälkeen 1990-luvun ja 2000-luvun taitteessa. Piilovirhevakuutuksia myönnettiin Pohjolan Vahinkovakuutuksesta ja Vahinkovakuutusyhtiö Sammosta (nykyinen If Vahinkovakuutus). Vakuutusten myynti kuitenkin lopetettiin jo 2000-luvun alussa, eikä uusia vastaavia tuotteita ole sittemmin tullut enää myyntiin suomalaisilta vakuutusyhtiöiltä. Koska vakuutusta kuitenkin tarjotaan Suomessa ruotsalaisen yhtiön sivuliikkeen kautta ja vakuutus on muissa Pohjoismaissa suosittu, herää kysymys, mikä asia Suomessa on eritavalla ja miksi vakuutusta ei maiden eroista huolimatta tarjota suomalaisista vakuutusyhtiöistä?

Piilovirheet itsessään ovat Suomessa tunnettuja ja yleisiä. Lähes jokainen suomalainen tuntenee jonkun, joka on asunut tai ostanut kosteus- tai homevaurioituneen asunnon. Piilovirheet ovatkin tyypillisesti juuri kosteus- ja homevaurioita, tai rakennus- tai rakennevirheitä. Ne voivat olla terveydelle haitallisia ja tehdä koko asunnosta asumiskelvottoman. Aiheuttaessaan ongelmia terveydelle tai asumiselle niiden merkitys

kasvaa pelkästä taloudellisesta ongelmasta paljon suurempaan mittakaavaan. Maakaaren mukaan piilevä virhe voi oikeuttaa ostajan saamaan hinnanalennusta tai jopa purkamaan koko kaupan. Pelkästään jo piilevien virheiden aiheuttamien taloudellisten kustannusten merkitys on suuri molemmille kaupan osapuolille. Ostaja ei välttämättä ole varautunut yllättäviin korjauskuluihin ja myyjä on luultavasti käyttänyt jo saamansa kauppahinnan uuden asunnon ostamiseen. Pahimmassa tapauksessa myyjä voi joutua maksamaan koko kauppahinnan ostajalle, jos kauppa puretaan. Hinnanalennus tai kaupan purku tulee kyseeseen kuitenkin vain merkityksellisen virheen kohdalla. Maakaarella ei kuitenkaan suoraan määritellä, millainen salainen piilovirhe on merkityksellinen tai mikä on tätä vähäisempi virhe. Rajanveto on jätetty oikeuslaitoksen päätettäväksi. (www.finlex.fi 2014)

Maakaari lähtee siitä, että piilovirhe on ollut salassa, sitä ei ole voitu havaita ennakkotarkastuksessa eikä kumpikaan osapuoli ole siitä tiennyt. Lisäksi virheen täytyy olla merkittävä ollakseen myyjän virhevastuulla. Raksystems Anticimexista tarjottavan piilovirhevakuutuksen mukaan piilovirhe puolestaan on sellainen, kiinteistössä sen hallinnanluovutushetkellä oleva virhe, josta myyjä ei ole ollut tietoinen ja jota ei ole havaittu kiinteistölle tehdyssä kuntotarkastuksessa. Vastaavaa maakaarella asetettua merkittävyyden rajaa ei ole asetettu, mutta vakuutuksessa on 3000 euron omavastuu jokaista yksittäistä vahinkoa kohden. Vakuutusmäärä on 75 000 euroa ja mahdollista kaupan purkamista ei korvata vakuutuksesta ollenkaan. Vakuutuksen näkökulmasta ei riitä että osapuolet eivät ole tietoisia virheestä vaan sen pitää olla sellainen virhe, jota ei ole havaittu kiinteistölle ennen vakuutuksen alkamista tehdyssä kuntotarkastuksessa. (www.raksystems-anticimex.fi 2014)

Piilovirheitä ei lähtökohtaisesti korvata asuinkiinteistön myyntitilanteessa tai muussakaan tilanteessa muista kuin erityisistä, sitä tarkoitusta varten otetuista piilovirhevakuutuksista. Tavallisen kotivakuutuksen rakennusten kiinteistövuakuutus ei yleensä korvaa piilovirhevahinkoja, koska ne eivät ole äkillisiä ja odottamattomia vahinkoja. Lisäksi rakennusvirheet ja kosteus- ja homevauriot on usein rajattu korvattavien vakuutustapahtumien ulkopuolelle jo vakuutuksen rajoitusehdoin. Homeeseen ja kosteusvaurioon liittyvä rajoitusehto on tyypillinen myös muualla kuin Suomessa. Tällaiset vauriot ovat yleisiä ja niiden korjaaminen on kallista, josta syystä niiden korvattavuutta on rajoitettu. USA:ssa vakuutuksenantajat taistelevat homevaurioita ja homeiriitoja vastaan useilla erilaisilla

rajoitusehdoilla, ja osa vakuutuksenantajista tulkitsee home- ja kosteusvauriot jopa saasteiksi estääkseen niiden korvattavuuden (Little & Kravetz 2003, 30). Jos piilovirheestä vastaavaa osapuolta lähdetään Suomessa selvittämään oikeusteitse, korvaa kotivakuutuspaketin oikeusturvavakuutus yleensä riidasta aiheutuvia oikeudenkäyntikuluja, mutta maksimikorvausrajat tulevat nopeasti vastaan.

Piilovirheiden vakuuttamisessa on erityispiirteitä, jotka vaikuttavat myös niiden vakuutuskelpoisuuteen. Vakuutus on otettavissa ainoastaan asunnon myyntitilanteessa, eikä piilovirhevakuutuksella voi siten kattaa oman kotinsa piilovirheitä oman asumisensa aikana. Vakuutus eroaa suuresti esimerkiksi perinteisestä kodin yleiseksi turvaksi otetusta kotivakuutuksesta. Piilovirhevakuutus on yksilöidympi ja ainutkertaisempi, eikä sen korvauspiiri ole rajattavissa yksin vakuutusyhtiön yleisten vakiomuotoisten ehtojen avulla. Korvattava vahinko, piilovirhe, on myös vakuutettavassa kohteessa jo silloin, kun vakuutus otetaan. Sen sijaan vakuutuksesta ei korvata sellaista vahinkotapahtumaa, joka tapahtuu vakuutuksen voimassaoloaikana, koska se ei ole myyjän vastuulle kuuluva virhe. Piilovirhevakuutuksen taustalla vaikuttavat vahvasti maakaaren säädökset, erityisesti myyjän ja ostajan velvollisuudet sekä myyjän virhevastuu. Vakuutuksen vakuutusajan taustalla on maakaaren asettama myyjän virhevastuuaika, 5 vuotta kaupanteosta, josta syystä vakuutus on määräaikainen. Piilovirhevakuutuksessa koko vakuutuksen ajatus on tavallaan käännetty ylösalaisin: Vakuutetaan jo olemassa oleva vahinko, jonka ominaisuuksia ei tarkkaan tiedetä ja korvataan se, jos se aiheuttaa vahinkoa myyjän virhevastuun aikana.

Kosteus- ja homevauriot näkyvät ja kuuluvat yhteiskunnassa muuallakin kuin yksityishenkilöiden välisissä ja tuomioistuimen käsittelemissä asuntokauppariidoissa. Tietoisuus kosteus- ja homevaurioista suomalaisessa rakentamisessa ja asumisessa alkoi yleistyä 1990-luvun puolivälistä lähtien (Koskinen 2004, 3). Tämän jälkeen rakennuksiin tehtävät mikrobiologiset tutkimukset ovat lisääntyneet ja samalla ongelmien yleisyys on noussut esille. Pirisen (2006, 17-25) mukaan rakennusalan eri tutkimuksista voidaan tehdä jopa johtopäätös, että kosteusvaurioita on Suomessa joka toisessa pientalossa. Myös mediassa on herätty yhä enemmän keskustelemaan Suomen rakennuskannan ongelmista, jotka useimmiten ilmenevät monenlaisina terveyshaittoina asukkaiden altistuessa erilaisten rakennevikojen aiheuttamille sisäilmaongelmille, kuten homeitiöille ja bakteereille.

Sisäilmaongelmia havaitaan sekä pientaloissa että asunto-osakehuoneistoissa, ja jopa viikoittain sanomalehdissä uutisoidaan erilaisista sisäilma- ja homeongelmista. Ongelmat eivät rajoitu pelkkiin yksityisasuntoihin vaan kosteus- ja homevaurioita löydetään paljon myös julkisista rakennuksista kuten kouluista, päiväkodeista ja terveydenhuollon laitoksista. Esimerkkeinä lehtiutisoinnista ovat Aamulehden otsikot: ”Lastentarhaopettaja kulkee ilmanpuhdistin kaulassaan” (Aamulehti 19.10.2013), ”Päiväkotien lapset saavat haistaa kuntien ongelmat” (Aamulehti 20.10.2013) ja ”Tarkastettu talo voi olla mätä” (Aamulehti 9.12.2013). Myös muissa lehdissä on keskusteltu aiheesta: ”Piittaamattomuus pilaa talot” (Helsingin Sanomat 14.3.2014), ”Pilalle päästetty kaunotar” (Helsingin Sanomat 23.3.2014), ”Myrkyjä huoneilmassa” (Suomen kuvalehti 35/2012) ja ”3 X Hyvän ilman painetta” (Telma 1/2013).

Aihealueen ajankohtaisuus näkyy yhteiskunnassa, mediassa ja erilaisten tapahtumien muodossa myös Ympäristöministeriön ylläpitämien ”Hometalkoiden” kautta. Vuonna 2009 valtioneuvosto käynnisti Kosteus- ja hometalkoot -toimenpideohjelman, jonka tarkoituksena on aloittaa Suomen rakennuskannan tervehdyttäminen kosteus- ja homevaurioista. Ohjelmalla pyritään sekä rakennuksia ylläpitävään kunnossapitoon että vaurioituneiden rakenteiden tunnistamiseen ja korjaamiseen. Ohjelma käynnistyi vuonna 2010 ja se on kestoaltaan viisi vuotta. Talkoiden työlistalla on erikseen mainittu *asuntokaupan turvan parantaminen*, johon talkoissa paneudutaan parantamalla kuluttajien tietoisuutta, ja siten kuluttajien mahdollisuuksia arvioida asunnon tai kiinteistön kosteusvaurioriskejä. (Kosteus- ja hometalkoot -toimenpideohjelma 2010).

Tutkielman aihealue on hyvin ajankohtainen ja merkittävä sekä yksityishenkilön että kansantalouden näkökulmasta. Arvion mukaan Suomessa jo joka toisessa talossa on jonkin asteisia kosteusvaurioita, ja jopa kymmenennessä talossa vauriot ovat niin vakavia, että ne voivat johtaa terveyshaittoihin (Kärki & Heikkinen 2011, 26). Oman kodin taloudellinen merkitys on erittäin suuri suomalaisessa yhteiskunnassa, koska se on prosentuaalisesti ylivoimaisesti suurin varallisuuden muoto. Suomalaiset luottavat asunnon säilyttävän arvonsa ja myös tuottavan arvonnousun kautta. Jopa eläkeikään varautumisessa voi turvana olla pelkkä asunto, joka on usein tarkoitus myydä ja muuttaa pienempään asuntoon lasten muuttaessa pois kotoa. (Herrala 2007) Oma koti on myös usein vakuutettu laajimmalla

mahdollisella turvalla, joka sitten kattaa kaiken yllättävän ja odottamattoman. Homeongelma tai kosteusvaurio voi tulla esille odottamattomasti, mutta kotivakuutus ei korvaakaan vahinkoa. Kansantaloudellista merkittävyyttä kuvaa myös se, että kosteus- ja homeongelmien arvioidaan aiheuttavan 200 miljoonan euron kustannukset jo pelkkään terveydenhoitojärjestelmään ja kokonaisuudessaan erilaisten sisäilmaongelmien taloudellisten vaikutusten on laskettu olevan jopa kolmen miljardin euron tasolla vuodessa (Pirinen 2010, www.hometalkoot.fi 2014).

Myyntitilanteessa yksityishenkilöiden välisessä kaupassa osapuolet ovat harvoin varautuneet piilevien virheiden aiheuttamille kuluerille, eikä osapuolilla ole yleensä niiden vaatimaa taloudellista riskinkantokykyä. Asunto on yleensä lisäksi rahoitettu lainarahoituksella, joka vaikuttaa osaltaan taloudelliseen asemaan ja ylimääräisten kulujen riskinkantokykyyn. Asunto on välttämättömyyshyödyke, jonka vaihdosta ei pitäisi seurata yksilölle liian suurta taloudellista riskiä. Yksityishenkilöiden välisen asuntokaupan pitäisikin olla mahdollisimman riskitöntä ja turvattua, koska osapuolet eivät myy asuntoaan taloudellisen voiton vaan asumisen uudelleen järjestelyiden takia. (Hoffrén 2011, 245-248) Kosteus- ja homeongelman yleisyydestä johtuen, sitä voidaan pitää ehkä jopa suurimpana kotia uhkaavana riskinä.

1.2 Tutkielman rajaukset

Tutkielmassa tutkimuskohteena ovat ainoastaan maakaaren sääntelemät yksityisten henkilöiden väliset kiinteistökaupat Suomessa. Tutkimuksessa keskitytään ainoastaan asuinrakennuksina käytettyihin pientalokiinteistöihin eli omakotitaloihin, rajaten tutkimuksen ulkopuolelle vapaa-ajankiinteistöt ja muut rakennukset. Muut kiinteistöt kuin asuinrakennuksina käytetyt pientalokiinteistöt on rajattu tutkimuksen ulkopuolelle piilovirhevakuutuksen vakuutusehtojen takia, koska vain jatkuvassa asuinkäytössä olevat, yksityishenkilöiden omistamat kiinteistöt voidaan vakuuttaa. Uudet käyttämättömät kiinteistöt rajataan tutkimuksen ulkopuolelle, koska tarkoituksena ei ole tutkia rakennuttajan vastuuta, vaan maakaaren säätelemää käytetyn asunnon kiinteistökauppaa. Asuntokauppalain säätelemät asunto-osakkeiden kaupat jätetään tutkimuksen ulkopuolelle, koska lainsäädäntö, kaupan kohde, sekä vastuut ja velvollisuudet ovat asunto-osakkeiden kaupassa

kiinteistökauppaan verrattuna suppeammat. Vastuukysymyksissä on asunto-osakkeiden kaupassa myyjän ja ostajan lisäksi mukana myös kolmas osapuoli, asunto-osakeyhtiö, joka lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen perusteella vastaa rakennusten piilevistä virheistä. Asuntokauppalain vastuut ja velvollisuudet eroavat myös huomattavalla tavalla maakaaren pykälistä, jolloin tutkimuksen laajuus huomioiden ei ole mielekäästä tutkia asuntokauppoja kokonaisuudessaan. Tutkimus on rajattu maantieteellisesti Suomeen, koska eri maiden lainsäädäntö eroaa Suomen maakaaresta perustavilta osin, jolloin tarkastelu ei ole mielekäästä tämän tutkielman laajuudessa. Piilovirhevakuuttamista on verrattu suppeasti ainoastaan Pohjoismaiseen tilanteeseen.

Elinkeinonharjoittajien kaupat sekä elinkeinonharjoittajan ja yksityishenkilön väliset kuluttajakaupat rajataan tutkimuksen ulkopuolelle, koska elinkeinonharjoittajilla on laajemmat vastuut ja velvollisuudet kuin yksityishenkilöillä eikä näiden erojen tutkiminen ole mielekäästä Pro gradu -tutkielman laajuisessa työssä. Tällä hetkellä myynnissä olevaa piilovirhevakuutusta tarjotaan ainoastaan yksityishenkilöille, joten rajaus on perustultua myös vakuutusehtojen kautta. Kiinteistön omistussuhteen siirtoa käsitellään tutkielmassa vain kaupan näkökulmasta, rajaten ulkopuolelle muut saannot kuten perintö ja lahja. Muut saannot jätetään tutkimuksen ulkopuolelle, koska tutkimuksessa tarkastellaan sopimussuhdetta kiinteistökaupan osapuolten, myyjän ja ostajan välillä.

1.3 Tutkimusongelmat

Piilovirhevakuuttamista asuinkiinteistökaupassa tarkastellaan tutkimuksessa kahden tutkimusongelman avulla.

- 1) Minkälaiset ovat piilovirhevakuuttamisen mahdollisuudet yksityishenkilöiden asuinkiinteistökaupassa?
- 2) Minkälaiset edellytykset piilovirhevakuuttamiseen on Suomen finanssisektorilla?

Ensimmäisen tutkimusongelman tavoitteena on tutkia piilovirhevakuuttamisen mahdollisuuksia yksityishenkilöiden kiinteistökaupassa Suomessa. Ensimmäisen

tutkimusongelman avulla selvitetään aluksi, minkälaisia piilovirhevakuutuksia Suomessa on tällä hetkellä tarjolla ja kuka niitä tarjoaa. Lisäksi selvitetään, minkälaisia piilovirhevakuutuksia on tarjottu aikaisemmin ja mistä syystä niiden myynti on lopetettu. Piilovirhevakuutuksen mahdollisuuksia tutkitaan kuvaamalla ensin minkälaisia vastuita ja velvollisuuksia nykyinen kiinteistökauppaa säätelevä lainsäädäntö kaupan osapuolille määrittelee ja sen jälkeen selvittämällä millä tavalla piilovirhevakuutuksella voisi siirtää tätä piilevien virheiden riskiä vakuutusyhtiölle. Piilovirhevakuuttamisen mahdollisuuksia selvitetään myös tarkastelemalla suppeasti muiden Pohjoismaiden piilovirhevakuuttamista ja hakemalla sieltä yhtäläisyyksiä ja eroja Suomen tilanteeseen. Ensimmäisen tutkimuskysymyksen tavoitteena on siten etsiä ja löytää tekijöitä, mitä mahdollisuuksia piilovirhevakuuttamiseen Suomessa olisi valitsevien olosuhteiden puolesta.

Toisen tutkimusongelman tavoitteena on selvittää, minkälaiset edellytykset Suomen finanssisektorilla on tällä hetkellä piilovirhevakuuttamiseen ja mistä syystä vakuutustuotetta ei tällä hetkellä tarjota suomalaisista vakuutusyhtiöistä. Piilovirhevakuuttamisen edellytyksiä tutkitaan selvittämällä piilovirheen vakuutuskelpoisuutta ja vakuuttamiseen mahdollisesti liittyviä ongelmakohtia. Toisen tutkimusongelman tavoitteena on siten selvittää, minkälainen piilovirhevakuutuksen tulisi olla, jotta se olisi vakuutusyhtiöiden näkökulmasta kannattava ja sitä jälleen tarjottaisiin markkinoilla. Suomen finanssisektorin edellytyksiä piilovirhevakuuttamiselle tarkastellaan myös selvittämällä mikä on finanssisektorin rooli suhteessa asunnon omistajan eli yksilön vastuuseen ja rooliin, ja voisiko Suomen finanssisektori ottaa nykyistä suurempaa vastuuta piilovirheiden ongelmassa.

Tutkimusongelmat ovat keskenään yhtä merkitykselliset eikä erityisiä alakysymyksiä tarvita. Tutkimusongelmia tarkastellaan tutkielman rajausten ja laajuuden puitteissa mahdollisimman monipuolisesti. Tutkielman tavoitteena on vastata tutkimusongelmiin ja saada mahdollisimman monipuolinen käsitys tutkittavasta ilmiöstä.

1.4 Keskeiset käsitteet

Piilovirhe on kiinteistön laatuvirhe, joka on piilossa rakenteiden sisässä eikä sitä voi nähdä. Piilovirheestä käytetään myös termejä salainen virhe ja piilevä virhe. Maakaaren (12.4.1995/540) 2. luvun 17 § 5 kohdan mukaan kiinteistössä on salainen virhe, jos se eroaa merkittävästi siitä, mitä kiinteistöltä voidaan perustellusti edellyttää kauppahinta ja muut ominaisuudet huomioiden. Piilovirheitä ovat esimerkiksi piilevät kosteus- ja homevauriot sekä rakennus- ja rakenneviat. Tässä tutkimuksessa piilovirhettä tarkastellaan laajasti sekä lainsäädännön, erityisesti kiinteistökauppaa säätelevän maakaaren näkökulmasta, että piilovirhevakuutuksen ja vakuutusehtojen näkökulmasta.

Piilovirhevakuutus on asuinkiinteistön kaupassa kiinteistön piilovirheitä varten otettu vakuutus, joka korvaa piilovirheet vakuutusehtojensa mukaan. Piilovirhevakuutus edellyttää vakuutuskohteeseen tehtävää kuntotarkastusta, jonka avulla vakuutusyhtiö rajaa vakuutuksen korvauspiirin. Vakuutuksesta voidaan rajata ulkopuolelle havaittujen vaurioiden lisäksi myös esimerkiksi tietyt riskirakenteet tai niille voidaan edellyttää tarkempaa tutkimusta.

Kuntotarkastus on kiinteistöön ennen kiinteistön myyntiä tehty tarkastus, jossa pintapuolisesti ja rakenteita avaamatta tarkastetaan kiinteistön kunto ja rakenteet mahdollisten virheiden varalta. Tarkastuksesta tehdään kirjallinen raportti. Kuntotarkastuksen suorittaa asiantuntija, joka usein käyttää ammattinimikkeenään kuntotarkastajaa. Suomessa kuntotarkastajan pätevyyttä ei ole säädetty millään tavalla eikä heidän tarkastuksia valvota.

Asuinkiinteistöllä tarkoitetaan tässä tutkimuksessa yksityishenkilön asuinkäyttöön tarkoitettua kiinteistöä, johon kuuluu maapohja ja sillä olevat rakennukset. Asuinkiinteistön synonyymina tässä tutkimuksessa käytetään myös asuntoa, koska asunto-osakemuotoiset asunnot on rajattu tutkimuksen ulkopuolelle.

Asuntokaupalla tarkoitetaan tässä tutkimuksessa ainoastaan asuinkiinteistökauppaa rajausten mukaisesti ja termiä käytettäessä ulkopuolelle on rajattu asunto-osakekaupat, elinkeinonharjoittajien kaupat, kuluttajakaupat (toinen osapuoli elinkeinonharjoittaja) sekä vapaa-ajanasuntojen kaupat.

Rakennusvirhe on rakennuksessa tai sen rakenteissa oleva rakennusmääräysten vastainen virhe kiinteistön rakenteissa. Rakenne on voinut rakennusaikanaan olla määräysten mukainen, mutta on nykyisten rakennusmääräysten vastainen.

Homevaurio on rakennuksessa rakenteiden pinnalla kasvava mikrobikasvusto. Homevaurio on seurausta kosteusvauriosta.

1.5 Aikaisempi tutkimus

Kosteus ja homevauriot ovat yleisellä tasolla hyvin monitieteellinen tutkimusaihe (Koskinen 2001, 1). Aihealuetta on tutkittu Suomessa etenkin home- ja kosteusvaurioituneiden kiinteistöjen asuntokauppariitojen näkökulmasta oikeustieteellisessä tutkimuksessa. Piilovirhevakuutuksesta on tehty yksi oikeustieteellinen Pro gradu -tutkielma, Jussi Makkosen ”Salainen virhe kiinteistökaupassa ja piilovirhevakuutus”, joka on julkaistu Lapin yliopistosta keväällä 2014. Vakuutustieteen tutkimuksia piilovirheisiin, home- tai kosteusvaurioihin tai asuntokauppariitoihin liittyen ei ole aikaisemmin tehty Suomessa. Ulkomaalaisessa aihealuetta käsittelevässä tutkimuksessa on painotettu Suomen tavoin oikeustieteellistä tutkimusta, ja vakuutusalaan liittyen aihetta on käsitelty homeongelmien näkökulmasta lähinnä vastuu- tai rakennuttamisvakuuttamiseen liittyen. Ulkomaalainen tutkimus painottuu Yhdysvaltoihin, jossa vakuutukset korvaavat tai ovat ainakin korvanneet ainakin jonkin verran home- ja kosteusvaurioita vastuu- ja kiinteistövakuutuksista. Yhdysvaltalainen tutkimus painottuukin paljon siihen, kuinka ongelmien lisääntymisen takia vakuutuksenantajat ovat alkaneet rajoittaa home- ja kosteusvaurioiden korvattavuutta esimerkiksi rajoitusehdoilla.

Tutkimuksen toisen luvun teoreettinen aineisto koostuu aihealueen aikaisemmista, lähinnä oikeustieteellisestä tutkimuksesta, aihealueen kirjallisuudesta sekä asiantuntija artikkeleista, jotka käsittelevät tutkittavaa aihealuetta. Väitösten tasolla Suomessa aihealuetta on tutkittu oikeustieteissä maakaaren lähtökohdista Tiina Koskisen väitöskirjassa ”Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana” (2004) sekä Esa Kyllästäisen väitöskirjassa ”Riskinjako maakaareissa” (2010). Mia Hoffrén puolestaan tutkinut miten yksityishenkilö-asema ja kaupan sivulliset henkilöt vaikuttavat vastuiden arvioimiseen teoksessaan ”Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa” (2013). Hoffrénin asiantuntija artikkelissa ”Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa?” (2011) on tarkasteltu kuntotarkastuksen merkitystä virhevastuuseen ja osapuolten velvollisuuksiin.

Terveys- ja mikrobiinäkökulmasta aihetta on puolestaan lähestytty Juhani Pirisen väitöskirjassa ”Pientalojen mikrobivauriot”. Suomen asianajajaliiton julkaisemassa oikeudellisessa aikakauskirjassa *Defensor Legis*issä aihealuetta on käsitelty Esa Kyllästäisen artikkeleissa ”Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa” (2013) ja ”Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa” (2012) sekä Tiina Koskisen artikkelissa ”Kuntotarkastuksen merkitys kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen – hanke” (2012).

Tutkimuksen kolmannessa luvussa lähdemateriaalina on käytetty vakuutusalan kirjallisuutta sekä asiantuntijoiden artikkeleita. Piilovirheiden tai home- ja kosteusvaurioiden vakuuttamisesta ei ole tieteellisestä tutkimusta tutkimuksen tekohetkellä Suomessa. Piilovirheriskin vakuutuskelpoisuuden tarkastelua on lähestytty vakuutustieteen perusteosten lähtökohdista. Perusteoksina ovat tässä tutkimuksessa Jukka Rantalan ja Teuvo Pentikäisen ”Vakuutusoppi” (2003), Tuula Pellikan, Petri Peilimön, Pasi Puntarin ja Mikko Vaitomaan ”Omaisuuksien vakuuttaminen” (2011) sekä Esko Hopun ja Mika Hemmon ”Vakuutus-oikeus” (2006). Vakuutus-sopimuslain lähtökohtia on puolestaan tarkasteltu Jaana Norio-Timosen ”Vakuutus-sopimuslain pääkohdat” -teoksen avulla, joka on yleisesitys vuonna 2010 vakuutus-sopimuslakiin tehdystä uudistuksesta. Norio-Timosen toisessa teoksessa ”Vakuutuksenantajan vastuu vakuutustapahtumasta” (2003) on keskitytty käsittelemään vakuutuksenottajapuolen sivuvelvoitteita. Sivuvetoitteiden käsittely on perusteltua piilovirhevakuutuksessa, jossa vakuutuksenantajalla ei ole koskaan vakuutuksenottajan kanssa samantasoinen tietämys vakuutettavasta kohteesta ja sen mahdollisista, jo havaituista vaurioista tai ongelmista. Kalle Mäenpään artikkelissa ”Vakuutus-sopimuslain rajoituksia vakuutuksenantajan oikeudelle määrittäessä vakuutustapahtumaa” (2011) on tarkasteltu rajoitus- ja suojeluehtojen merkitystä vakuutuksenantajan riskienhallinnalle.

Kansainvälisiä artikkeleita on käytetty aihealueen paikallisuuden, rajausten ja lainsäädännön sallimissa rajoissa. Kansainväliset, aihealuetta käsittelevät artikkelit painottuvat Yhdysvaltoihin. Charles North, James Garven ja Carl Gwin ovat tutkineet Texasin vuosien 2001–2002 homevakuuttamisen kriisiä, artikkelissaan ”Rainfall or Rainmaking? Lawyers, Courts and the Price of Mold Insurance in Texas” (*Journal of Risk and Insurance* 2/2012 Vol 79. 817-839). Patric Maroney, Cassandra Cole, Gartzlaff Kevin, McGullough Kathleen ja Newman James ovat puolestaan selvittäneet artikkelissaan ”An Examination of Issues Pertinent to Establishing a Single Peril Facility” mahdollisuuksia perustaa julkinen tai osittain

julkinen organisaatio suurten katastrofien tai riskien vakuuttamista varten. Elliot Klayman (2002) on tutkinut USA:laiselle kiinteistöalan opetus- ja tutkimuskeskukselle tekemässään raportissa ”Toxic Mold: A Growing Problem for the Real Estate Industry”, sitä kenen pitäisi ottaa vastuuta talon rakenteissa kasvavassa ja vahinkoa aiheuttavasta homeesta.

Ympäristöministeriön ylläpitämässä ”Hometalkoot” toimenpideohjelmassa on tutkittu kiinteistökaupan yhteydessä tehtäviä kuntokartoituksia sekä piilovirhevakuuttamista vuonna 2011 osatutkimuksessa ”Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa” (Raksystems Anticimexin selvitys 2011). Hometalkoiden toimenpideohjelmassa on selvitetty myös asuntokaupanturvaa parantavia tekijöitä useammassa pienemmässä osatutkimuksessa ja selvityksessä, jotka ovat saatavissa hometalkoiden Internet sivuilta. Hometalkoissa tehty selvitys Pohjoismaiden tilanteesta on tärkeä lähde tutkielman empiirisessä osuudessa, jonka avulla tässä tutkimuksessa tutkimushaastatteluista saaduista tutkimustuloksista on tehty suppeasti vertailua myös Pohjoismaiden tilanteeseen. Selvityksen materiaalit ovat kuitenkin suurelta osin jo vuodelta 2009, josta syystä aineisto ei ole täysin vertailukelpoinen tutkimuksen tekohetkellä.

1.6 Tutkielman rakenne

Tutkimuksen johdannon jälkeen piilovirhevakuuttamista tarkastellaan toisessa luvussa ensin maakaaren säännösten näkökulmasta. Kiinteistökauppaa säätelevän lainsäädännön tunteminen on olennaista aiheen piilovirhevakuuttamisen tutkimuksessa, koska vakuutusten taustalla vaikuttaa merkittäväällä tavalla lainsäädännössä myyjälle asetettu viiden vuoden pituinen virhevastuu kiinteistön piilevistä virheistä. Toisaalta on tärkeää ymmärtää ero vakuutusopimuksessa korvattavien vahinkojen ja sitä kautta yhtiölle siirretyn korvausvastuun, ja lainsäädännössä kohteen myyjälle määrätyn virhevastuun välillä. Vakuutusyhtiön vastuu rajoittuu aina lopulta asiakkaan kanssa tehtyyn vakuutusopimuksen sisältöön eikä kyse ole suoraan lain kohtien soveltamisesta. Piilovirheitä tarkastellaan tutkielman toisessa luvussa myös kiinteistökauppaan liittyvien muiden osapuolten, kuten kiinteistövälittäjän, remontoijan ja kuntotarkastajan vastuiden kautta.

Tutkielman kolmannen luvun aluksi vakuutustoimintaa tarkastellaan etenkin taloudellisen ilmiön näkökulmasta. Vakuutettavia riskejä kuvataan niiden ominaisuuksien avulla ja pohditaan riskien vakuutuskelpoisuutta. Piilovirheiden vakuuttamista kuvataan vakuutettavan riskin ominaisuuksien ja erityispiirteiden avulla ja selvitetään piilovirheen vakuutuskelpoisuutta vakuutettavan riskin näkökulmasta. Asiaa lähestytään erityisesti Suomen vakuutusopimuslain näkökulmasta sekä vapaaehtoisen vakuuttamisen periaatteiden kautta. Kolmannen luvun lopussa käsitellään piilovirhevakuuttamisen näkökulmasta valmiina lähdeaineistona tutkimuksessa käytettyä Hometalkoiden tekemää tutkimusta ”Selvitys asuntokauppojen käytänteistä Pohjoismaissa” (Raksystems Anticimexin selvitys 2011).

Neljännessä luvussa käsitellään tutkielman tutkimustulokset kuvaamalla nykyistä, markkinoilla myynnissä olevaa piilovirhevakuutusta sekä aikaisemmin markkinoilla olleita tuotteita, sekä niiden sisältöä ja korvattavuutta. Luvussa eritellään tutkimusaineistosta esille nousseita seikkoja piilovirheiden vakuuttamiseen liittyen tutkimuksen tavoitteiden mukaisesti. Viidennessä eli viimeisessä luvussa vastataan tutkielmassa asetettuihin tutkimuskysymyksiin, arvioidaan tutkimusta ja esitetään jatkotutkimusehdotus.

1.7 Tutkimusmenetelmät

Tieteellisessä tutkimuksessa voidaan tehdä jako kahden metodologian, kvantitatiivisen eli määrällisen ja kvalitatiivisen eli laadullisen tutkimusotteen välillä. Jako perustuu tieteenfilosofiseen erotteluun kausaalisen selittämisen ja teleologisen ymmärtämisen välillä. Liiketaloustieteissä käytetään molempia tutkimustyyppejä eikä näiden välillä voida tehdä jakoa oikeasta tai väärästä tavasta. Liiketaloustieteissä ei myöskään ole selkeää yksimielisyyttä siitä kumpaa tutkimusotetta tulisi käyttää, vaan voidaankin nähdä että tutkimuksen tavoitteet, lähestymistapa sekä taho, kenelle tai mihin tarkoitukseen tietoa tuotetaan, ovat ratkaisevana tekijänä myös metodologista suuntausta mietittäessä. Laadullisen tutkimuksen käyttö liiketaloustieteessä on perusteltua, koska se mahdollistaa tietynlaisen irtaantumisen perinteisemmästä teoreettisesta ja käsitteellisestä tottumuksesta, ja avaa erilaisia, uusia ja käytännönläheisempiä mahdollisuuksia todellisten talouselämän asioiden tarkasteluun. (Koskinen, Alasuutari & Peltonen 2005. 13–18, 23-25)

Tähän tutkimukseen sovelletaan kvalitatiivisen eli laadullisen tutkimuksen metodologiaa. Tutkimuksen tavoitteena on selittää, kuvata ja ymmärtää tutkittavaa ilmiötä, piilovirhevakuuttamista asuinkiinteistökaupassa, tutkimuksen sallimissa rajoissa mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Tutkimus pyrkii myös paljastamaan ja löytämään tosiasioita eikä vain todentaa olemassa olevia väittämiä. Tutkimuksen tavoitteena ei siten ole luoda uutta teoriaa vaan saada kokonaisvaltainen käsitys tutkittavasta ilmiöstä todellisessa maailmassa. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2004, 152).

Todellisen elämän kuvaaminen voidaan nähdä laadullisen tutkimuksen peruslähtökohtana. Todellista elämää pitää tarkastella monimuotoisena kokonaisuutena, koska todellisuutta ei voida hajottaa osiin. Kvalitatiiviselle tutkimukselle onkin tyypillistä kokonaisvaltainen tutkiminen. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara 2013. 161) Tässä tutkimuksessa todellisuutta on pyritty kuvaamaan mahdollisimman kokonaisvaltaisesti ja ilmiötä on tarkasteltu monipuolisesti sekä lainsäädännön että vakuuttamisen näkökulmasta. Todellisuuden kuvaamisessa on huomioitu sekä mennyt aika (myynnissä olleet vakuutus tuotteet) että nykyhetki (nykyiset vakuutus tuotteet). Piilovirhevakuuttamista on tarkasteltu todellisen elämän ilmiöin kautta, ja siksi tarkastelussa on huomioitu etenkin vallitseva lainsäädäntö ja muut olosuhteet.

Kvalitatiivisella tutkimuksella ei ole omaa teoriaa, perususkomusta tai täysin omia metodeja, vaan se muodostuu joukosta erilaisia ja tulkinnallisia tutkimuskäytäntöjä. (Metsämuuronen 2000. 9-14). Metsämuuronen (2000. 14) mukaan kvalitatiivinen tutkimusote perustuu eksistentiaalis-fenomenologis-hermeneuttiseen tieteenfilosofiaan. Eksistentiaalismissa on kyse ihmisen olemassaolon ainutlaatuisuudesta. Fenomenologiassa puolestaan tutkitaan kokemuksia, jotka nähdään laajasti, kokemuksellisenä suhteena ihmisen omaan todellisuuteen. Kokemukset muodostuvat merkitysten mukaan, ja juuri merkitys on fenomenologisen tutkimuksen kohteena. (Laine 2010, 28-29; Metsämuuronen 2006. 160-162). Hermeneutiikka korostaa ilmiöiden ja asioiden selittämistä, tulkintaa ja ymmärtämistä (Hakala ym. 2003). Hermeneutiikassa tulkinnalle yritetään löytää tiettyjä säännönlaisuuksia, joiden avulla voitaisiin jaotella tulkintoja oikeisiin, tai ainakin enemmän oikeanlaisiin, ja väärin tulkintoihin. Hermeneuttiselle lähestymiselle on tyypillistä, että tutkimusaineisto kerätään haastattelemalla ja haastattelija pyrkii löytämään oikeanlaisen tulkinnan haastateltavan kertomista kokemuksista. (Aaltola & Valli 2010, 31).

Kvalitatiivista tutkimusta voidaan kuvata prosessina, jossa ensin tutkija perehtyy ilmiöön kokonaisvaltaisesti, kerää aineistoa ja tulkitsee sitä koko tutkimuksen ajan ja näin syntyy syvä ymmärrys tarkasteltavana olevaan ilmiöön. Tutkijan ei ole mahdollista tarkastella tutkittavaa ilmiötä perinteisen käsityksen mukaan täysin objektiivisesti, koska kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkija, tiedossa oleva tieto ja tutkimus eivät ole erotettavissa. Tutkimuksessa syntyy vuorovaikutusta tutkijan ja esimerkiksi haastateltavan välille, mutta tätä ei nähdä tutkimusta tai sen tuloksina heikentävänä seikkana, päinvastoin. Kvalitatiivinen tutkimus korostaa tutkittavan ilmiön tulkintaa ja selittämistä, jotka ilman tätä subjektiivisesti syntyvää vuorovaikutusta eivät tuottaisi yhtä arvokasta syvä tietoa kuin mihin hyvä vuorovaikutus antaa mahdollisuuden. Vuorovaikutusta voi syntyä, vaikka aineisto olisi pelkästään kirjoitettukin, koska tutkijan omat subjektiiviset käsitykset muokkaavat tulkintaa. (Hirsijärvi ym. 2004, 151-155).

Metsämuurosen (2006. 88) mukaan laadullinen tutkimus soveltuu tutkimuksen metodologiaksi silloin, kun ollaan kiinnostuneita tapahtumien tai asioiden yksityiskohtaisista rakenteista, yksittäisten toimijoiden merkitysrakenteista ja halutaan tutkia luonnollisia, ei kokeellisia tai kontrolloituja tilanteita, tai saada tietoa syy-seuraus suhteista, joita ei voida tutkia kokeen avulla. Tässä tutkimuksessa ollaan kiinnostuneita piilovirhevakuuttamisen yksityiskohdista, vakuuttamisen taustalla olevasta todellisuudesta ja sen tarjoamista mahdollisuuksista. Lisäksi halutaan tutkia piilovirhevakuutuksen taustalla olevia yksittäisten toimijoiden eli suomalaisten vakuutusyhtiöiden roolia, merkitystä ja mahdollisuuksia tarjota piilovirhevakuutusta. Tästä syystä laadullinen tutkimus soveltuu kokeellista, määrällistä tutkimusta paremmin ilmiön tutkimiseen.

Tämän tutkimuksen tiedonhankinnan strategiana on tapaustutkimus eli case study. Metsämuurosen (2006. 90) mukaan tapaustutkimus on empiiristä tutkimusta, joka kohdistuu tapahtuman tai toiminnan tutkimiseen ja jossa käytetään hyväksi monella eri tavalla hankittuja ja monipuolisia tietoja tutkittavasta kohteesta. Tämän tutkimuksen tapauksena on piilovirhevakuuttaminen. Tavoitteena on kvalitatiivisen tutkimuksen yksi tärkeä päämäärä, syvä ymmärrys tutkittavaan tapaukseen, piilovirhevakuuttamiseen. Tapaustutkimus voidaan nähdä keskeisenä kvalitatiivisen tutkimuksen tiedonhankinnan tapana, koska lähes

kaikki muutkin laadullisen tutkimuksen strategiat käyttävät sitä jollakin tavalla hyödykseen. (Metsämuuronen 2006. 91-92; Hirsjärvi ym. 2013. 160-164).

Tapaustutkimus pitää sisällään hyvin erilaisia sovellusaloja ja se voi kohdistua yhteen tai useampaan tapaukseen, keskeistä on että tutkimuskohde voidaan rajata. Yleensä tapaus-tutkimus liitetään kvalitatiivisiin eli laadullisiin menetelmiin, mutta tapaus-tutkimuksessa voi olla käytössä myös kvantitatiivisia menetelmiä. Tässä tutkimuksessa on käytetty ainoastaan laadullisia menetelmiä, koska ne ovat soveltuneet ilmiön tutkimiseen kvantitatiivisia menetelmiä paremmin. Tapaus-tutkimuksella on merkittävä rooli kauppa- ja taloustieteellisessä tutkimuksessa, jonka taustalla on pitkä traditio tapauslähtöiseen ja todelliseen toimintaan perustuvassa opetuksessa. (Eriksson & Kovalainen 2008. 116). Kauppa- ja liiketaloustieteiden tutkimuksessa tapaus-tutkimuksen keinoilla tutkitaan usein esimerkiksi yritystä tai yrityksen tiettyä osaa tai toimintoa. Vakuutustieteessä tapaus-tutkimus on suosittua etenkin tietyn vakuutusyhtiön tai -yhtiöiden prosessien, toimintojen tai projektien kuvaamisessa.

Sekä Metsämuuronen että Eriksson ja Kovalainen pitävät tapaus-tutkimusta ennemmin tutkimuksen lähestymistapana tai tutkimuksen strategiana kuin varsinaisena metodina (Metsämuuronen 2006. 90; Eriksson & Kovalainen 2008. 116). Tapaus-tutkimusta ei voida siten pitää täysin omana tieteellisenä menetelmänä, vaan kyse on enemmänkin tästä tietystä case -tapauksesta tutkimuksen objektina sekä tapaus-tutkimukselle tyypillisistä näkökulmasta ja työkaluista ilmiön tutkimiseen. Tapaus-tutkimuksen voidaan katsoa antavan erilaista tarkkuutta ja monipuolisuutta liiketaloustieteelliseen tutkimukseen, koska sen avulla tutkittavaa kohdetta esimerkiksi yritystä tarkastellaan kokonaisvaltaisemmin eikä sitä pyritä pelkästään teoretisoimaan. (Koskinen ym. 2005. 154-156).

Tapaustutkimuksen suosiota kauppa- ja liiketaloudellisessa tutkimuksessa selittää sen kyky esittää vaikeaselkoiset ja monimutkaiset liike-elämän ongelmat ja kysymykset käytännönläheisesti ja ymmärrettävästi, mikä palvelee käytännön liike-elämää ja päättäjiä usein kvantitatiivista tilastollista tutkimusta paremmin. Käytännönläheisyytensä takia tapaus-tutkimusta on myös kritisoitu likimääräisestä kuvauksesta ja tieteellisen täsmällisyyden

puutteesta sekä yleistettävyyteen liittyvästä ongelmasta. (Eriksson ja Kovalainen 2008. 116; Koskinen ym. 2005. 167). Lähtökohtaisesti tapaustutkimuksen tulokset eivät ole yleistettävissä, mutta poikkeuksiakin löytyy. (Metsämuuronen 2006. 92; Koskinen ym. 2005. 167; Eriksson & Kovalainen 2008. 121).

Klassisen tapaustutkimuksen taustalla voidaan metodologisesti nähdä yhtymäkohtia selittävän tutkimusotteen, etnografisen tutkimuksen sekä kenttätutkimuksen traditioihin. Tapaustutkimuksen tavoitteet tutkittavan tapauksen laajasta kuvailusta, selittämisestä ja kokonaisvaltaisesta ymmärryksestä eroavat suuresti kokeellisesta ja deduktiivisesta kvantitatiivisen tutkimuksen traditiosta, jonka tavoitteena on tuottaa tilastollisesti yleistettävää tietoa. (Eriksson & Kovalainen 2008. 116)

Eriksson ja Kovalainen (2008. 118-130) esittävät tapaustutkimuksen jaon 1) intensiiviseen tapaustutkimukseen, 2) laajaan tapaustutkimukseen sekä 3) monitapaustutkimukseen. Tämä tutkimus on tyypiltään näistä eniten intensiivistä tapaustutkimusta. Tavoitteena intensiivisessä tapaustutkimuksessa on laajan kuvailun ja selittämisen kautta löytää merkityksiä sille, miten tapaus käyttäytyy ja toimii. Teoria ja empiirinen aineisto ovat toistensa kanssa vuorovaikutuksessa koko prosessin ajan. Tutkimuksen tuloksena saadaan sanallinen tulkinta, jolla voidaan kiteyttää perusteet ja syyt tapauksen taustalla. Intensiivisen tapaustutkimuksen tulokset eivät yleensä ole yleistettävissä. (Eriksson ja Kovalainen 2008. 119-122)

Gummeson (2000, 53-67) pitää tapaustutkimuksessa tärkeänä esiymmärrystä. Esiymmärrys tarkoittaa tutkijalla jo olevaa tietämystä, näkemyksiä ja kokemuksia tutkittavasta ilmiöstä ennen tutkimuksen aloittamista. Tutkijan on kuitenkin pidettävä huolta siitä, että esiymmärrys ei johdata tutkimusta liikaa vaan vahvistaa kokonaisuutta.

Tutkimuksen tiedonhankintamenetelmänä on haastattelu. Haastattelua voidaan pitää nykyisin yhtenä käytetyimpänä tiedonhankinnan menetelmänä ja kvalitatiivisen tutkimuksen päämenetelmänä. (Hirsjärvi ym. 2013. 204-205 ; Ruusuvaori & Tiittula 2005. 9) Tämä on luontevaa, koska kysyminen on ensisijainen keino tiedonpuutteen ratkaisuun, ”jos halutaan

tietoa, on luontevaa kysyä” (Ruusuvuori & Tiittula 2005.9) . Haastattelun etuina voidaan pitää joustavuutta ja suoraa kielellistä vuorovaikutusta haastateltavan kanssa. Haastattelutilanne mahdollistaa myös kysymysten tarkentamisen, selventämisen ja syventämisen. Haastattelun avulla on mahdollista säädellä aineiston keruuta, muuttaa esitettävien kysymysten järjestystä ja tulkita vastauksia heti haastattelutilanteessa. Tällöin voidaan saada lomaketutkimusta paremmin esille motiiveja vastausten takaa sekä tulkita haastateltavan ei-kielellistä vuorovaikutusta. (Hirsjärvi ym. 2013, 204-207; Hirsjärvi & Hurme 2008. 34-37)

Asiantuntijahaastattelut on valittu tämän tutkimuksen tiedonhankintamenetelmäksi, koska sen avulla saadaan mahdollisimman paljon yksityiskohtaista tietoa piilovirhevakuuttamisesta. Haastattelu toimii lomaketta paremmin, koska piilovirhevakuuttamisen asiantuntijajoukko on Suomessa pieni ja lomaketutkimuksena toteutettaessa otoksen koon niukkuus johtaisi vastaavaan yleistettävyyden ongelmaan, joka on tässä tutkimuksessa esillä. Lomaketutkimuksessa ei myöskään voitaisi saada esille samalla tavalla päätösiin vaikuttaneita syitä ja niiden seurauksia, joita haastattelutilanteessa on mahdollista selvittää ja tulkita. Lomaketutkimuksen ongelmana on myös tutkittavien tavoitettavuus ja vastausprosentti, joka ei haastattelutilanteessa tule vastaavalla tavalla esille.

2 ASUINKIINTEISTÖKAUPPA, PILOVIRHE JA OSAPUOLTEN VASTUUT LAINSÄÄDÄNNÖN NÄKÖKULMASTA

Maanmittauslaitoksen tekemän kiinteistöjen kauppahintatilaston mukaan vuonna 2013 Suomessa tehtiin 60 100 kiinteistökauppaa ja rahaa niihin käytettiin 7,6 miljardia euroa. Pientalokauppoja kiinteistökauppojen kokonaismäärästä oli yhteensä noin 14 000 kappaletta. (www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot 18.6.2014) Juhani Pirisen väitöskirjan mukaan kosteus- ja homevaurioita voi olla Suomessa joka toisessa pientalossa (2006, 17-25) ja Ympäristö ja Terveys –lehden asiantuntija-artikkelin perusteella joka kymmenennessä pientalossa kosteusvauriot ovat niin vakavia, että ne voivat johtaa terveyshaittojen syntymiseen (Kärki & Heikkinen 2011, 26). Jos tutkimusten vauriomääriä sovelletaan pelkästään pientalokauppojen vuosittaiseen lukumäärään, puhutaan siellä tuhansista vaurioista, ja jopa puolestatoistatuhannesta vakavasta vauriosta ja niistä aiheutuvasta terveyshaitasta.

Yksilön vastuu kosteus- ja homevaurioista on Suomessa suuri: rakennuksen vauriot ovat sen omistajan vastuulla. Kiinteistön myyntitilanteessa vastuu siirtyy viimeistään hallinnan luovutushetkellä uudelle omistajalle. Piilevät virheet ovat kuitenkin kiinteistön myyjän vastuulla vielä viisi seuraavaa vuotta kaupanteon jälkeenkin, jos ne täyttävät maakaassa piilovirheelle asetetut kriteerit. Jos kiinteistöstä löytyy piilevä virhe viiden vuoden aikana, täytyy ostajan tehdä reklamoida virheestä myyjälle. Jos sovintoa ei synny, haetaan ratkaisua yleensä oikeusteitse.

Tässä luvussa käsitellään maakaassa kiinteistökaupan osapuolille eli myyjälle ja ostajalle asetettuja vastuuta ja velvollisuuksia. Lisäksi tarkastellaan kiinteistön kauppakirjan vastuunrajoitusehtojen pätevyyttä, piilovirheen määritelmää maakaaren mukaan sekä piilovirheen seuraamuksia. Luvun lopussa tarkastellaan lyhyesti myös muiden kiinteistökaupassa sivullisina osapuolina olevien henkilöiden vastuuta piilovirheen näkökulmasta.

2.1 Maakaaren asettamat vastuut ja velvollisuudet

Maakaaren sääntelystä on tässä tutkimuksessa nostettu esille piilovirheiden ja piilovirhevakuutuksen kannalta olennaisimpia seikkoja. Maakaarella säännellään myyjän virhevastuusta sekä velvollisuuksista, jotka myyjän on täytettävä. Myös ostajalle on asetettu velvollisuuksia, joita on noudatettava. Jos virhetilanne syntyy velvollisuuksien laiminlyönnistä, ei virhettä yleensä tulkita piilovirheeksi, vaan muuksi laatuvirheeksi. Tässä tutkimuksessa on kuitenkin keskitetty erityisesti piilovirheen tarkasteluun. Piilovirhe on muihin kiinteistön laatuvirheisiin nähden erityinen virhe, koska sen osalta maakaarella on tehty virhevastuun jakoa myyjän ja ostajan välille vaatimalla virheeltä merkityksellisyyttä, tämä vaatimus nostaa piilovirheen virhekyinnystä ja jättää ostajan harteille tätä vähäisemmät piilovirheet. Myös virheen seuraamukset ovat erilaiset muihin laatuvirheisiin nähden.

Kiinteistökauppaa säätelevässä maakaarella (12.4.1995/540) määritellään laintasolla sekä myyjän että ostajan vastuut ja velvollisuudet. Uudistetussa ja 1.1.1997 voimaan tulleessa maakaarella myyjälle on säädetty tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksia kiinteistön laadullisiin, vallintaan ja oikeudellisiin seikkoihin liittyen, joita aikaisemmassa maakaarella ei vielä ollut (Kyllästinen 2010, 1; Maakaari 2 luku 17–19§). Myyjän tiedonanto-velvollisuuden mukaan myyjän on kerrottava ostajalle kaikki tiedossaan olevat ja kauppaan vaikuttavat seikat. Vastaavasti ostajalle on asetettu maakaarella tarkastus- ja selonottovelvollisuuksia. Kiinteistön ostajan tulisi olla valppaana jo asuntoesittelyssä, koska ostajan velvollisuutena on tarkastettava ostettava kohde ennen ostopäätöstä ja kauppa, myös mahdollisten virheiden varalta. Ostaja ei voi vedota laatuvirheeseen, joka olisi ollut havaittavissa ennen kiinteistön kauppaa (Maakaari 22§). Sopimusvapauden periaate on voimassa myös kiinteistökaupassa, jonka perusteella osapuolet voivat halutessaan poiketa lain määräämistä ostajan ja/tai myyjän velvollisuuksista (Maakaari 9§). Virheisiin liittyviä ostajan oikeuksia (maakaari 17–24§) voidaan kuitenkin rajoittaa vain yksilöidyillä sopimuksilla.

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet ovat laajat. Myyjän täytyy kertoa kaikki kauppaan ja kiinteistöön liittyvät seikat, jotka ovat hänen tiedossaan, eikä hän saa antaa virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja kiinteistöstä. Myyjän oletetaan tietävän myös sellaisia

asumiseen ja asunnon käyttämiseen liittyviä seikkoja, jotka tulevat ilmi vain asuntoa asumiseen käytettäessä. Myyjän virhevastuuta on siten laajennettu sellaisiin asuinkiinteistön ominaisuuksiin, joista myyjä ei ole tiennyt mutta hänen olisi pitänyt tietää, eli jotka olisi pitänyt huomata kiinteistössä asuessa (Kyllästinen 2010, 252-253). Myyjän on myös aktiivisesti kiinnitettävä ostajan huomio kiinteistöön arvoon ja käyttöön liittyviin seikkoihin, joista hän edellä olevan mukaan on tietoinen tai hänen pitäisi olla tietoinen. Vanhoista vesivaurioista kuten kattovuodoista on kerrottava ostajalle, vaikka ne olisikin jo korjattu. (Kasso 2005, 668) Myyjä vastaa myös kiinteistön ilmoitusten oikeellisuudesta sekä hänen edustajansa ilmoitusten ja antamien tietojen oikeellisuudesta (Kyllästinen 2010, 237-239). Edustajien, kuten kiinteistövälittäjän omia vastuukysymyksiä tarkastellaan tutkielmassa myöhemmin.

Ostajan tarkastus- ja selonottovelvollisuuksista etenkin kiinteistön ennakkotarkastusvelvollisuus on merkityksellinen piilovirheiden tarkastelussa, koska sen laiminlyönti rajoittaa myös myyjän virhevastuuta. Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet ovat kuitenkin huomattavasti laajemmat kuin mitä ostajalle säädetyt velvollisuudet, eikä ostajan tarvitse esimerkiksi tarkastaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä ilman erityistä syytä. Ostajan tarkastusvelvollisuudella tarkoitetaan konkreettista, kiinteistön pintapuolista tarkastusta ennen kaupantekoa. Ostajalta ei edellytetä tarkastusta, jossa tarvitaan teknisiä tai muuten poikkeavia toimenpiteitä eikä hänen tarvitse esimerkiksi siirtää huonekaluja tarkastusta tehdessään. Ostajalta vaaditaan kuitenkin tavanomaista huolellisuutta tarkastuksessa. Tavanomaisuudella tarkoitetaan tasoa, jota voidaan arvioida objektiivisesti tehtävän vastaavan arvokkaan omaisuuden hankinnassa. Rakennuksen iällä ja kunnolla on merkitystä huolellisuuden tasoon, koska ostaja ei voi iäkkäältä tai huonokuntoisemmalta kiinteistöltä olettaa yhtä hyvää kuntoa kuin uudelta tai hyväkuntoiselta. (Kyllästinen 2010, 313-323)

Myyjän tai tämän edustajan kertomista tai muulla tavalla ostajan tietoon tulleista kiinteistön puutteellisuuksista voi seurata ostajalle erityinen tarkastusvelvollisuus. Tällöin ostajalle syntyy yleistä tarkastusvelvollisuutta pidemmälle menevä velvollisuus tutkia hänen tietoonsa tulleita kiinteistön laatuseikkojen puutteellisuuksia. (Kyllästinen 2010, 329-334). Puutteellisten ja epäilyttävien seikkojen tullessa esille, ostajan on ryhdyttävä tarkempaan

tutkimukseen ja olosuhteista riippuen, ostajalta voidaan edellyttää myös asiantuntijoiden käyttämistä. (Koskinen 2001, 85) Jos ostajalla itsellään on erityistä osaamista rakennus- tai kiinteistöalalta, voi se tiukentaa jo tavanomaista tarkastusvelvollisuutta (Kyllästinen 2013, 58-59).

2.2 Vastuunrajoituslausekkeet kauppakirjassa

Asuinkiinteistön kauppa on sopimus, jossa on voimassa yleinen sopimusvapauden periaate (Maakaari 2 luku 9 §). Kaikissa kiinteistökaupoissa sopimusvapautta rajoittaa pätemättömien ehtojen kielto. Pätemättömiä ehtoja ovat ehdot, jotka vaikuttavat haitallisesti maankäyttöön tai kiinteistön vaihdantaan ja lisäävät siten epävarmuutta kiinteistökaupassa ja omistussuhteissa. Pätemättömät ehdot on lueteltu maakaaren 2 luvun 11 pykälässä. Pätemättömät ehdot eivät sido kumpaakaan osapuolta, mutta ne eivät tee itse kiinteistökauppaa pätemättömäksi. Piilovirheitä koskevat myyjän vastuun rajoitusehdot eivät ole suoraan pätemättömiä sopimusehtoja, koska piilovirheiden osalta myyjä voi rajoittaa vastuutaan sopimusvapauden periaatteen nojalla noudattaessaan maakaaren säännöksiä. Maakaaren 2 luvun 9 § mukaan myyjän tai ostajan oikeuksista tai velvollisuuksista voidaan poiketa sopimuksella. Maakaaren toisen luvun 17-24 §:ssä mainituista ostajanoikeuksista virhe- ja viivästystapauksissa voidaan poiketa vain yksilöidyillä sopimusehdoilla. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 63-66 ja 75-87)

Yleisellä vastuunrajoituslausekkeella ei voida pienentää myyjän virhevastuuta edellä määritellyistä ostajan virhe- ja viivästystapauksissa. Suositulla asuinkiinteistökaupassa käytetyllä yleisellä vastuunrajoituslausekkeella ”kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on”, ei siten voida rajoittaa myyjän virhevastuuta, vaan ostajalla on oikeus tästä huolimatta vedota virhesäännöksiin. (Simonen 2000, 55-56) Maakaareissa vaadittujen yksilöityjen, myyjän vastuuta rajoittavien sopimusehtojen taustalla on vanhan maakaaren aiheuttamat kohtuuttomien sopimusehtojen ongelmat. Ennen nykyisen 1.1.1997 voimaan tulleen maakaaren aikaa, yleiset virhevastuulausekkeet olivat sallittuja, jolloin niiden vaikutukset saattoivat olla ostajalle todella kohtuuttomia ja yllättäviä. (Kyllästinen 2010, 139).

Maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaan yksilöity vastuunrajoituslauseke tai – ehto on sallittu. Lainkohta mahdollistaa sopimisen esimerkiksi myyjän vastuun rajoituksesta tiettyyn rakenteeseen tai havaittuun virheeseen, reklamaatioajan lyhentämisestä, tai sopimuksen virheen seuraamuksen korvaamisesta hinnanalennuksen sijasta sovitulla sopimussakolla. Tällaisessakin tapauksessa yksilöinti on tehtävä riittävän tarkasti. Oikeuskäytännöstä voidaan tehdä johtopäätös, että pelkkä viittaus esimerkiksi kuntokartoituksessa havaittuihin virheisiin ei ole riittävä myyjän virhevastuuta yksilöivä vastuunrajoituslauseke, vaan rajoitusehdot täytyy yksilöidä tätä tarkemmin tietynlaisiin vaurioihin tai tietyssä rakenteessa sitoakseen ostajaa. (Koskinen-Tammi & Laurila 2010, 13-15; Kylläinen 2010, 138-146) Salassa olevien piilovirheiden osalta myyjän yksilöidyt vastuunrajoituslausekkeet ovat erityisen ongelmallisia. Riittävän tarkasti tiettyyn rakenteeseen yksilöidyn ehdon ja samaisesta kohdasta myöhemmin havaitun piilovirheen kohdalla herää kysymys, onko piilovirhe ollut kuitenkin myyjän tiedossa? Toisaalta, tarkka ja yksilöity vastuunrajoittaminen ennen kaupantekoa mahdollistaa rajoitusehtojen ja – lausekkeiden huomioimisen jo ennalta kiinteistön kauppahinnassa.

Lain varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/228, jatkossa oikeustoimilaki) 36 § voi tulla sovellettavaksi myyjän yksilöidyn rajoituslausekkeen tai – ehdon kohdalla, vaikka se olisi tehty riittävän yksilöidysti ja maakaaren pykälien mukaisesti. Oikeustoimilain 36 §:n perusteella kohtuutonta ehtoa voidaan sovitella tai se voidaan jättää huomioimatta (www.finlex.fi 2014). Tämä johtaa siihen, ettei yksilöidyilläkään myyjän vastuunrajoituslausekkeilla tai -ehdoilla voida liikaa rajoittaa ostajan oikeuksia. Oikeustoimilain 36 §:n mukaisessa sovittelussa vastuunrajoitusehtoja tulkitaan suppeasti ja vertailukohtana pidetään maakaaren tahdonvaltaisia säännöksiä ja seuraamuksia.

2.3 Kiinteistön piilovirhe maakaaren mukaan

Kiinteistökaupan tyypillisiä virheitä ovat laatuvirheet, oikeudelliset virheet³ ja vallintavirheet⁴. Tässä tutkimuksessa tarkastellaan vain laatuvirheiksi luettuja piilovirheitä. Laatuvirhe on Kasson (2010, 231) mukaan ”ylivoimaisesti tavallisin virheryhmä” kiinteistökaupassa. Kiinteistökaupan laatuvirheet ovat suuressa roolissa myös tuomioistuimen riita-asioissa ja kuluttajariitalautakunnassa. (Hoffrén 2011, 241). Laatuvirhe on faktinen virhe, jolla tarkoitetaan sitä että virhe on kiinteistön fyysisissä ominaisuuksissa. Laatuvirheitä ovat siten kiinteistön rakennusten rakenteita tai kuntoa koskevat viat. Tyypillisimpiä laatuvirheriitoja aiheuttavia piilovirheitä ovat erilaiset kaupan jälkeen havaitut kosteus-, home-, ja lahovauriot. (Kyllästinen 2013, 49-50).

Laatuvirhe määritellään maakaaren 2 luvun 17§:ssä. Laatuvirhe on kyseessä silloin kuin 1) kiinteistö ei vastaa sitä mitä on sovittu, 2) myyjä on antanut vääriä tietoja, 3) myyjä on jättänyt ilmoittamatta arvoon tai käyttöön vaikuttavasta asiasta, 4) myyjä ei oikaissut ostajan virheellistä käsitystä tai 5) kiinteistö poikkeaa salaisen virheen takia merkittävästi siitä, mitä vastaavalta kiinteistöltä voidaan olettaa kauppahinta ja muut olosuhteet huomioiden (www.finlex.fi 2014). Tässä tutkimuksessa keskitytään viidennen kohdan tarkasteluun. Viidennessä kohdassa määritellyllä salaisella eli piilovirheellä tarkoitetaan sananmukaisesti virhettä, joka on salassa ja päältä päin näkymättömissä, eikä sitä voida siten päältä havaita (Koskinen 2004, 85). Piilovirhe ei ole ostajan eikä myöskään myyjän tiedossa kaupantekohetkellä. Jos virhe on jommankumman osapuolen tiedossa, ei kyseessä ole enää salainen piilovirhe.

Koskisen (2004, 85) mukaan käytetty asunto on tyypillinen monimutkainen kaupan kohde, jonka kaikki ominaisuuden eivät tule esille katsottaessa tai tarkasteltaessa vaan virhe voi olla vaikeasti havaittavissa kohteen sisällä, esimerkiksi rakenteissa. Täysin virheetöntä rakennusta tuskin on olemassakaan ja pieniin merkityksettömiin virheisiin vetoaminen olisi myyjän

³ Oikeudellinen virhe koskee esimerkiksi omistusoikeutta tai sivullisen panttioikeutta, joka rasittaa kiinteistöä. (Kasso 2003, 663)

⁴ Vallintavirhe tarkoittaa virhettä, jonka takia omistaja ei voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla. (Kasso 2003, 663)

kannalta kohtuutonta. Tästä syystä lainsäädännössä on määritelty yleinen virheitä koskeva vaikutuksellisuuden vaatimus. Vähäiset poikkeamat ovat ostajan vastuulla ja myyjä vastaa vain vaikutuksellisista virheistä. Vaikutuksellinen virhe on sellainen, jonka voineen olettaa vaikuttaneen kauppaan hinnan, kaupanehtojen tai koko kaupan toteutumisen kautta. (Kyllästinen 2010, 189-190). Kaikkia laatuvirheitä koskee sama vaikutuksellisuuden vaatimus. Piilovirheelle on asetettu lisäksi erityinen merkityksellisyyden raja.

Maakaaren mukaan myyjä on vastuussa kiinteistön virheistä viisi vuotta kaupantekohetkestä lähtien. Myyjän vastuu ulottuu myös piilovirheisiin, vaikka myyjä ei ole niistä tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää. Oikeuskäytännössä ja – kirjallisuudessa on ollut vastaava periaate myyjän vastuusta piilevien virheiden osalta jo ennen maakaaren uudistusta. Nykyinen maakaaren säädös ja oikeuskäytännössä vallinnut periaate kuvaavat myyjän virhevastuun ankaruutta. Myyjällä on virhevastuunsa takia velvollisuus ottaa selville kaikki kaupan kohteen laatuun kuuluvat seikat. Piilovirheissä ei kuitenkaan lähtökohtaisesti ole kyse varsinaisesta sopimusrikkomuksesta: molemmat osapuolet ovat menettelleet sopimuksen mukaisesti, myyjä on täyttänyt selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa, ja ostaja tarkastusvelvollisuutensa. Jos kyse olisi velvollisuuksien laiminlyönnistä, ei asiaa tarkasteltaisi ensisijaisesti piilovirheen näkökulmasta. Piilovirhe kuvaa siten itsessään hyvin myyjän vastuun ankaruutta. Kaikki piilevät virheet eivät kuitenkaan myyjän vastuulla, koska lain kohdassa on merkittävyyden vaatimuksella asetettu ostajalle vaatimuksellisuutta korkeampi sietokynnys eli toleranssiraja. Piilovirheen tulee olla *merkittävä* ennen kuin myyjä on siitä vastuussa. Muiden laatuvirheiden kohdalla vastaavaa korotettua toleranssirajaa ei ole. (Kyllästinen 2010, 290-291; Koskinen 2004, 84).

2.4 Piilovirheen merkittävyyden arviointi

Piileviä virheitä voidaan tarkastella Ståhlbergin kolmiportaisen arvioinnin kautta. Ensimmäisessä vaiheessa todetaan, onko piilovirheitä olemassa ja ovatko piilovirheet sellaisia, ettei kumpikaan osapuoli ole niistä tiennyt. Toisessa vaiheessa arvioidaan piilovirheiden, vikojen tai puutteiden oleellisuutta ja vaikutusta kiinteistön kauppahintaan. Kolmannessa vaiheessa tehdään kokonaisarviointi siitä, onko kiinteistö laadultaan

merkittävästi huonompi piilovirheiden takia kuin mitä ostaja on voinut perustellusti edellyttää. (Ståhlberg 1999, Kyllästisen 2010, 289-290 mukaan)

Virheen merkittävydestä ei säädetä maakaassa, vaan sen arviointi on jätetty lain soveltajan määriteltäväksi. Yleisesti ottaen vähäiset viat ja puutteet eivät ylitä merkittävyyden rajaa. Jos vähäisiä vikoja tai puutteita on kuitenkin paljon, voi merkittävyyden raja ylittyä. Kokonaisarviossa pitää kiinnittää huomio kaupan kokonaisuuteen ja olosuhteisiin sekä sille, mitä ostaja on voinut kiinteistön laadulta perustellusti edellyttää. Vertailukohtana käytetään saman alueen samanikäisiä ja -laatuista kiinteistöjä. Vertailussa huomioidaan myös kauppahinnan suuruus, jonka oleellinen poikkeama alueen yleiseen tasoon nähden, suuntaan tai toiseen, voi nostaa tai laskea merkittävyyden rajaa huomattavasti. (Kyllästinen 2010, 292-293)

Piilovirheen merkittävyyden arvioinnissa rakennuksen ikä sekä mahdolliset rakennuksessa tehdyt peruskorjaukset ja muut remontit ovat erityisen huomion kohteena. Mitä uudempi asunto on kyseessä, sitä parempaa kuntoa ja nykyaikaista rakennustapaa ostaja voi edellyttää. Vastaavasti vanhemmissa rakennuksissa ostajan tulee yleensä varautua korjauskustannuksiin. Peruskorjatuissa asunnoissa ostaja voi perustellusti odottaa hyvää tai ainakin peruskorjaamattomaan verrattuna parempaa kuntoa. Jos asuntoa on peruskorjattu, voi ostaja olettaa myös, että korjaukset on tehty korjausajankohdan säännösten mukaisesti. Ostaja voi myös perustellusti olettaa uuden tai peruskorjatun asunnon olevan ainakin valmisajalle tyypillisen ja tavanomaisen laatu- ja varustelutason mukainen. (Keskitalo 2007, 105)

Koskinen (2004, 95-96) pohtii väitöskirjassaan rakentamisajankohdan merkitystä piilovirheen merkittävyyden arvioinnissa. Häneen mukaansa rakennuksen ikä ei ole suoraan verrannollinen siihen kuinka paljon virheitä rakennuksessa mahdollisesti on. Suomen rakennuskannasta voidaan yleisesti tehdä huomio siitä, että eri vuosikymmeninä Suomessa on rakennettu välillä huonommin ja välillä paremmin. Hometalkoot -toimenpideohjelmassa on tuotu esille eri vuosikymmenille tyypillisiä rakennusvirheitä (www.hometalkoot.fi 2014). Uudemmassa talossa saattaa siten rakentamisajankohdalle tyypillisestikin olla enemmän vaurioita kuin vanhemmassa, eri aikakauden rakennustavan mukaisesti rakennetussa talossa.

Siksi asunnon iän tarkastelussa tulisi huomioida myös rakentamisajankohta. Jos piilovirheen merkittävyyden arvioinnissa ei huomioida rakennusaikaa ja tuolle ajalle tyypillistä yleistä hyvää rakentamistapaa, annetaan rakennuksen iälle yksin liian suuri painoarvo.

Virheen merkityksellisyteen vaikuttavat iän ja rakentamisajan ohella rakentamisajankohdan rakennusmääräykset, jotka ovat myös olleet eri aikoina erilaisia. Tästä syystä tiettyä aikana tietyllä tavalla rakennettu osa tai rakenne voi olla aikansa määräysten ja hyvän rakennustavan mukainen, vaikka se nykymääräysten mukaan on täysin virheellinen. Piilovirheitä tarkastellaankin lähtökohtaisesti juuri rakentamis- tai korjausajankohdan säädösten mukaisesti. Tästä hyvänä esimerkkinä ovat kylpyhuoneiden kosteuseristykset. Nykyvaatimusten mukaiset eritykset ovat yleistyneet vasta 90-luvun puolivälistä lähtien. Tätä aikaisemmat kosteuseristykset eivät kuitenkaan välttämättä ole virheellisiä eivätkä siten myöskään kiinteistön piilovirheitä, jos ne on tehty rakentamis- tai korjausajankohdan säännösten ja sen hetkisen hyvän rakentamistavan mukaisesti. (Koskinen 2004, 95-96; www.hometalkoot.fi 2014)

Kiinteistön kauppahintaa ja piilovirheestä aiheutuvien korjauskustannusten suhdetta on hyvä tarkastella yhtenä merkittävyyden kriteerinä. Jos asunnon hinta on saman alueen ja vastaavan ikäisen asunnon mukainen, voidaan asunnolta odottaa samaa myös laadun suhteen. Jos laatu on piilovirheiden takia huomattavasti heikompi, voidaan virheitä pitää yleensä merkittävinä. Vastaavasti jos kiinteistö on huomattavasti edullisempi tai kalliimpi, nousee tai laskee samalla merkittävän virheen raja. Hinta on kuitenkin vain yksi mittari kokonaisuuden arvioinnissa sille, millaista laatua ostaja voi asunnolta perustellusti odottaa. Vastaavanlaisena mittarina voidaan pitää piilovirheiden korjauskustannusten suhdetta kauppahintaan. Korjauskustannuksista tarkastellaan vain välttämättömiä kustannuksia virheen korjaamiseksi. Jos korjauskustannukset nousevat poikkeuksellisen korkeiksi kauppahintaan nähden, on virhe helpommin merkityksellinen myyjän vastuulle kuuluva kuin silloin, jos korjauskustannukset ovat tavanomaiset, kohtuulliset tai alhaiset. (Koskinen 2004, 99-104) Oikeuskäytännöstä voidaan tehdä karkea rajanveto korjauskulujen ja kauppahinnan suhteesta: korjauskulujen noustessa noin 4-6 %:n osuuteen kauppahinnasta, katsotaan virhe merkitykselliseksi ja ostaja on oikeutettu hinnanalennukseen. Vastaavasti korjauskulujen noustessa yli 40 %:n kauppahinnasta on virhe jo olennainen ja kaupan purun peruste. (Keskitalo 2007, 108).

Asuinkiinteistön asumiskelpoisuus on selkeä kriteeri piilovirheen merkittävyyttä arvioitaessa. Asuinkäyttöön myydyin kiinteistön on oltava asumiskelpoinen, jos muuta ei ole sovittu. Jos piilovirhe aiheuttaa asumis- tai terveyshaittaa, katsotaan asunnon poikkeavan laadultaan merkittävästi siitä, mitä siltä on voitu edellyttää, ja samalla piilovirheen merkittävyyden raja täyttyy. Koskisen (2004, 89) mukaan terveyshaittaa ei tarvitse sietää asuinkäyttöön myydyssä asunnossa missään olosuhteissa. Terveyshaitasta johtuen asunto on yleensä myös asumiskelvoton ainakin siihen saakka kunnes vauriot on korjattu. Joissakin tapauksissa asumishaitta saattaa olla pysyvä, jos vaurioita ei saada korjattua niin että terveyshaittaa ei enää aiheutuisi. (Koskinen 2004, 89-91) Jos asumiskelvottomuutta aiheuttavat ominaisuudet ovat havaittavissa jo ennen kauppaa, ei ostaja voi tietenkään enää vedota niihin kiinteistön virheenä. Jos kyse on myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä, ei niitä tarkastella piilovirheinä. (Hoffrén 2013, 121)

2.5 Virallismääräykset ja muuttuva virhekäsitys

Käytetyn asunnon kaupassa ostajan täytyy ymmärtää, että asunto ei ole uusi, käyttämätön eikä sitä ole välttämättä rakennettu ostohetken määräysten mukaisesti. Käytetyltä asunnolta voidaan kuitenkin perustellusti edellyttää, että se on rakennettu ja sitä on korjattu hyvän rakentamistavan ja rakentamis- tai korjausajankohtana vallinneiden vaatimusten mukaisesti, ellei muusta ole kaupanehdoissa nimenomaisesti sovittu. Rakenteiden rakennus- ja korjausvirheiden virheellisyyttä tarkastellaankin aina rakentamis- tai korjaushetken, eikä ostohetken, mukaan. Ostajan ei voi siten vedota sellaiseen virheeseen joka on ostohetkellä rakennusmääräysten tai hyvän rakentamistavan vastainen, mutta on se on ollut rakentamis- tai korjausajankohtana määräysten mukainen. Rakennusmääräyksiä ja hyvää rakentamistapaa tuleekin tarkastella muuttuvana, aikaan sidottuna käsitteenä. (Keskitalo 2007, 121-123)

Vaikka rakentamisessa ja korjaamisessa olisi noudatettu ajankohdan mukaisia rakentamismääräyksiä ja hyvää rakentamistapaa, ei tämä tarkoita ettei rakennus, rakenne tai korjattu osa voisi olla myyjän virhevastuun alainen piilovirhe. Jos rakennuksen rakenne tai korjaus osoittautuu puutteelliseksi ja siitä aiheutuu kiinteistölle vahinkoa esimerkiksi piilevänä kosteus- tai homevauriona, on ostajalla oikeus vedota virheeseen myyjän

virhevastuun perusteella, jos muut edellä käsitellyt piilovirheen edellytykset täyttyvät. (Keskitalo 2007, 123-124) Rakentamisvirheet ovatkin yleisiä piilovirheitä. Pelkkä rakentamisvirhe ei kuitenkaan oikeuta virheeksi vetoamiseen ja myyjän virhevastuun alaiseen virheeseen, jos rakennusvirhe ei ole virhe rakentamis- tai korjausajankohdan määräysten mukaan. Tällöin virhevastuun syntymisen edellytyksenä on se, että rakennusvirheen on pitänyt aiheuttaa jotakin vahinkoa kiinteistölle. Tällainen vahinko on tyypillisesti juuri piilovirheenä kiinteistössä oleva kosteus- tai homevaurio, joka on saanut alkunsa rakentamisvirheestä.

2.6 Piilovirheen reklamaatio ja seuraamukset

Maakaaren 2 luvun 25 § mukaan pelkkä piilovirheen tunnusmerkistön täytyminen ei riitä, jotta asuinkiinteistön virheeseen voitaisiin vedota. Ostajan täytyy tehdä virheestä reklamaatio myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu kiinteistössä. Jos reklamaatiota ei tehdä kohtuullisessa ajassa, menettää ostaja oikeutensa vedota virheeseen, eikä hän enää silloin voi esittää siihen liittyviä vaatimuksia. Maakaarella ei ole määritelty tarkasti, mikä kohtuullinen aika on. Lähtökohtaisesti virheestä tulee ilmoittaa mahdollisimman nopeasti. Oikeuskäytännöstä voidaan kuitenkin tehdä johtopäätös siitä, että kohtuullisena aikana pidetään muutamaa kuukautta siitä kun virhe on havaittu. Ostajan täytyy kuitenkin ilmoittaa piilovirheestä viiden vuoden kuluessa siitä, kun on saanut asuinkiinteistön hallintaansa. Viiden vuoden aikarajalla turvataan yksityishenkilöiden välisessä kaupassa myyjää siltä, että kiinteistökaupasta ei voida enää tehdä pitkän ajan kuluttua yllättäviä vaatimuksia, vaan sen jälkeen vastuu kiinteistön virheistä siirtyy kokonaan ostajalle (Maakaari 2 luku 25 § 2 mom.). Maakaaren mukaisessa piilovirheen reklamaatiossa ostajan täytyy samalla esittää jo vaatimuksensa virheen osalta. Tästä syystä ostajalla tulee olla riittävä aika virheen tutkimiseen ja mahdollisten asiantuntijoiden käyttämiseen. Reklamaation kohtuullinen aika ei kuitenkaan saa johtaa havaittujen virheiden laajenemiseen. Ostajalla on velvollisuus ottaa huomioon myyjän edut, ja siksi havaitun piilovirheen vahinkojen minimoiminen ja vahingon laajenemisen estäminen ovat osa virheestä reklamoivan ostajan velvollisuuksia. (Koskinen 2004, 133-137, Hoffrén 2013, 182-185).

Aiemmin tarkastellun mukaisesti piilovirheen ominaisuudet ovat sellaisia, ettei piilovirheitä voida havaita silmämääräisellä tarkastelulla edes talon hallinnan siirtymisen ja muuton jälkeen. Piilovirheet tulevat esille usein vasta remontin tai muutostöiden ohessa, kun talon rakenteita avataan. Jos piilovirheet aiheuttavat terveyshaittoja, voivat ne tulla esille nopeammin, kun oireilun syytä ruvetaan selvittämään. Myös terveyshaittoja aiheuttavan piilovirheen tapauksessa on mahdollista, että piilovirheet voivat tulla esille vasta pitkän altistumisen kautta. Tästä syystä on mahdollista, että talon piilovirheet eivät tule esille myyjän viiden vuoden vastuuajan kuluessa, vaan ne jäävät ostajan vastuulle lopullisesti.

Piilevän virheen seuraamuksena ostaja voi saada virheestä hinnanalennusta, tai piilovirheen ollessa olennainen voidaan koko kauppa purkaa. Vahingonkorvaus ei tule kyseeseen piilovirheen osalta, koska piilovirhe ei ole seurausta myyjän huolimattomuudesta. Hinnanalennus on yleisin piilovirheen seuraamus, koska sen edellytykset ovat kaupan purkua lievemmat. Piilovirheen täytyy aina olla vaikutuksellinen ja merkityksellinen, jotta hinnanalennus olisi mahdollinen. Piilovirheeltä ei kuitenkaan vaadita olennaista haittaa. Hinnanalennuksen tarkoituksen on tasapainottaa kauppahinnan määrää sellaiseksi, mitä se olisi ollut, jos osapuolet olisivat tienneet piilovirheestä ennen kaupantekohetkeä. (Hoffrén 2013, 195- 202)

Hinnanalennuksen määrä lasketaan aina kiinteistön kaupantekohetken arvon mukaan, vaikka virhe havaittaisiin vasta monen vuoden päästä siitä. Kiinteistön arvon laskeminen tai nouseminen ei siten vaikuta hinnanalennuksen määrän arviointiin. Maakaaren (MK 2 luku 31 §) mukaan hinnanalennus lasketaan vähentämällä kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo. Hoffrén (2013, 211-215) on tarkastellut monipuolisesti salaisen piilovirheen hinnanalennukseen vaikuttavia tekijöitä korkeimman oikeuden ratkaisuisissa. Tästä voidaan tehdä johtopäätös, että korkeimmassa oikeudessa on keskitytty enemmän tarkastelemaan salaisen virheen olemassa oloa, kuin hinnanalennukseen vaikuttavia tekijöitä. Lähtökohtaisesti korjauskustannukset ovat olleet hinnanalennuksen määräämisen keskiössä, kuitenkin siten että mahdollinen korjauksesta johtuva tason tai arvon nousu on huomioitu hinnanalennuksessa pienentäen sen osuutta. Jos remontista johtuen on jouduttu asumaan tilapäisesti muulla, on asumiskustannuksia huomioitu tapauskohtaisesti siltä osin, kun ne ovat olleet merkittäviä ja niillä olisi ollut vaikutusta kiinteistön alkuperäiseen kauppahintaan.

Hinnanalennuksella korjataan kauppahintaa sen mukaiseksi, mitä se olisi ollut, jos piilovirhe olisi ollut tiedossa. (Hoffrén 2013, 202- 225)

Kaupan purku on hinnanalennusta merkittävämpi seuraamus, jota käytetään vasta viimeisenä vaihtoehtona. Ostajalla on maakaaren mukaan oikeus purkaa kauppa, jos piilovirhe aiheuttaa ostajalla olennaista haittaa eikä muuta seuraamus eli hinnanalennus ole kohtuullinen (MK 2 luku 33 § ja 34 §). Yleisesti ottaen laatuvirhe on olennainen, jos asuinkiinteistöä ei voida käyttää asumistarkoitukseen eikä virhettä pystytä korjaamaan kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisilla kustannuksilla. Virheen olennaisuuden kriteeri täytyy arvioida aina tapauskohtaisesti, eikä siitä voida siksi vetää kauhean selkeätä linjausta. Oikeuskirjallisuuden perusteella voidaan tehdä johtopäätös siitä, että purkukynnyksen tulee olla korkea ja arviossa tulee käyttää tapauskohtaista kokonaisharkintaa. Olennaisuuden raja voi ylittyä esimerkiksi silloin, jos korjauskustannukset ylittävät 40 % määrän kauppahinnasta. Pelkkä korjauskustannusten arvio ei kuitenkaan riitä yleisemmän olennaisuuden rajan määrittämiseen. Koskisen (2004, 216) mukaan asuinkiinteistössä on olennainen virhe, jos sitä ei voida kosteus- tai homevaurion takia käyttää asumiseen, jolloin ostajalla on oikeus purkaa kauppa. Asunnon luonne välttämättömyyshyödykkeenä tulee piilovirheen olennaisuuden tarkastelussa esille, koska kenenkään ei pitäisi joutua asumaan terveydelle haitallisessa kodissa. (Koskinen 2004, 215-218; Hoffrén 2013, 232-241)

2.7 Yksityishenkilöiden välisen kaupan erityispiirteet

Yksityishenkilöiden välisessä asuinkiinteistökaupassa on huomioonotettavia seikkoja suhteessa esimerkiksi liikekiinteistökauppoihin tai kuluttajakauppoihin. Hoffrénin mukaan (2011, 245) lähtökohtana yksityishenkilöiden asuinkiinteistökaupassa pitäisi olla se, että osapuolilla ei olisi liian suurta riskiä menetyksistä. Osapuolet käyvät kauppaa omalla kodillaan eikä kaupan ensisijaisena tarkoituksena ole taloudellinen hyöty, vaan oman asumisen uudelleen järjestely. Myyjä tarvitsee kauppahintaa usein uuden asunnon ostamiseen. Kotina käytetty asunto on välttämättömyyshyödyke, koska jokaisen on asuttava jossakin. Asuntojen ja asuinkiinteistöjen suuri taloudellinen arvo tekee yleensä monen kodin omistamisen samanaikaisesti mahdottomaksi, ainakin pitemmällä ajalla. Asuinkiinteistö-

kaupalle on tyypillistä jonkinasteinen kiire, koska pelätään kahden asunnon loukkua. Asunnon käyttötarkoitus on molemmilla osapuolilla tällaisessa tilanteessa sama, asunto ostetaan kodiksi ja sitä käytetään asumiseen. Asuinkiinteistökaupassa onkin ratkaisevaa selvittää kiinteistön soveltuvuutta omaan asumiskäyttöön. Kiinteistön soveltumista asumiseen ei tarvitse selvittää, koska ostaja voi tehdä perustellun oletuksen siitä, että myyjän asuntonaan käyttämä asunto soveltuu myös yleisesti ottaen asumiskäyttöön. Selvitettäväksi jää silloin asunnon soveltuminen yksilöllisiin toiveisiin ja tarpeisiin. (Hoffrén 2011, 245-248; Hoffrén 2013, 5-7)

Asunto muodostaa yleensä suuren tai jopa koko osan osapuolten omistamasta varallisuudesta ja siten asunnolla on suuri merkitys osapuolten taloudellisen asemaan ja riskinkantokyvyn arvioinnissa. Yksityishenkilön ei voida olettaa elinkeinonharjoittajan tavoin kompensoivan epäonnistuneen kiinteistökaupan tuomia tappioita muusta omaisuudesta tai toiminnasta saamillaan voitoilla. Asunnon ostaminen rahoitetaan lisäksi usein ainakin joltain osin asuntolainalla ja kuukausitaloudesta huomattava osa voi kaupan jälkeen kulua asuntolainanlyhennyksiin ja asumismenoihin. Yksityishenkilö ei yleensä osta kovin monta kertaa asuinkiinteistöä elämänsä aikana, jolloin kiinteistökaupan asiantuntemus ja rakennustekninen tietotaito ovat pääosin melko puutteellisia. Asuinkiinteistön piilovirheestä johtuvat kustannukset voivat nousta todella korkeiksi suhteessa osapuolten taloudelliseen asemaan ja riskinkantokykyyn. Jos virhettä joudutaan selvittämään ulkopuolisten toimesta, tulee kulujen päälle vielä selvittelykustannuksia ja mahdollisia oikeudenkäyntikuluja. (Hoffrén 2011, 245-248; Hoffrén 2013, 7-10)

2.8 Kiinteistökauppaan liittyvät muut sivulliset ja näiden vastuut

Kiinteistökaupassa on myyjän ja ostajan lisäksi myös muita osapuolia, joiden osalta on tärkeä tarkastella virhevastuuta piilovirheiden tilanteessa. Muut osapuolet, jotka ovat kiinteistökaupan näkökulmasta sivullisia, voivat olla joko molempien tai toisen osapuolen sopimuskumppaneita. Laatuvirheiksi luetut piilovirheet ovat olemassa jo ennen kuin ostaja saa asuinkiinteistön omistukseensa. Niiden aiheuttajina voivat olla rakentamisen, korjaamisen tai remontin yhteydessä syntyneet rakennusvirheet, viat käytetyissä rakenteissa tai vaikka

laitteissa. Sopimuskumppaneita voivat siten olla esimerkiksi kiinteistön peruskorjaajat, muut remontoijat ja laitteiden asentajat. Virheet ovat voineet syntyä jo kiinteistön myyjää aikaisemman omistajan ajalla ja kuulua siten tämän virhevastuuseen. Kaupassa apuna käytetyt kiinteistövälittäjä ja kuntotarkastaja ovat avainasemassa sivullisten tarkastelussa, koska he ovat keskeisiä henkilöitä kiinteistön ja sen virheiden tarkastelussa, sekä tietojen antamisessa osapuolille. Heillä on suoritusvastuu omasta työstänsä. Muina kaupan sivullisina osapuolina ovat piilovirhevakuutuksen myöntänyt vakuutusyhtiö ja mahdollisen asuntolainan myöntänyt pankki (Hoffrén 2011, 248-249)

2.8.1 Edelliset omistajat

Asuinkiinteistön myyminen uudelle ostajalle ei estä myyjää vetoamasta virheeseen myös hänen ja edellisen omistajan välisessä kiinteistökaupassa. Piilovirheiden tarkastelussa ongelmakohtia tähän tuovat maakaassa myyjälle asetettu viiden vuoden virhevastuu-aika sekä näyttöongelma virheen tapahtumisajankohdasta. Käytännössä edellisen myyjän virhevastuu-aika on usein ehtinyt kulua jo umpeen, jolloin myyjä menettää oikeutensa reklamoida virheestä eteenpäin edeltäjällensä. Vaikka myyjä voisikin virheestä vielä reklamoida, on ongelmana piilevän virheen tapahtumisajan tarkka määrittäminen. Jos edeltänyt myyjä katsotaan virhevastuun perusteella korvausvelvolliseksi, tulee piilovirheen seuraamuksena kyseeseen lähinnä hinnanalennus. Myyjä ei voi vaatia edeltäjältään kaupan purkua, jos myyjä itse ei voi enää kaupan kohdetta palauttaa uuden kauppansa takia. Jos myyjän ja uuden ostajan välinen kauppa puretaan, voi myös kaupan purku tulla kyseeseen. Virhevastuuta tarkastellaan kuitenkin myyjän ja tämän edeltäjän kohdalla heidän välisen kaupan ja sen ehtojen mukaisesti. Virheen seuraamuksia arvioidessa huomioidaan siten myyjän ja tämän edeltäjän kauppahinta, sen hetkinen kiinteistön arvo sekä alueen yleinen sen hetkinen hinta- ja laatutaso merkityksellisen virheen arvioinnin mukaisesti. Virheen seuraamukset eivät siten välttämättä ole samanlaiset tai samansuuruiset kuin mitä myyjän ja uuden ostajan välisessä kaupassa.

Jos myyjä on ostanut asuinkiinteistönsä elinkeinonharjoittajalta, voi tämä joutua virhevastuuseen viiden vuoden virhevastuun umpeutumisesta huolimatta. Myös uusi ostaja

voi maakaaren mukaan esittää piilovirheeseen liittyvän vaatimuksen suoraan myyjän edeltäjälle oman sopimuskumppanin sijasta omaan asumiskäyttöön tulevan kiinteistön kaupassa, jos edeltäjä on elinkeinonharjoittaja. Ostaja voi käyttää tätä vaihtoehtoa etenkin silloin, jos myyjä on maksukyvytön tai viiden vuoden virhevastuu-aika on kulunut umpeen. (Hoffrén 2013, 282-285). Elinkeinonharjoittajan vastuukysymyksiä myyjän asemassa ei tarkastella tässä tutkimuksessa tutkielman rajausten takia sen tarkemmin.

2.8.2 Peruskorjaaja

Maakaarissa säädetään myös asuinkiinteistön ostajan oikeudesta kohdistaa vaatimus kiinteistön laatuvirheestä myyjän sijasta taloelementtien toimittajaan, urakoitsijaan tai muuhun elinkeinonharjoittajaan (jatkossa näille käytetään yhteisnimitystä toimeksisaaja), joka on vastuussa myyjälle tai tämän edeltäjälle kiinteistön laatuvirheestä. Virhevastuu kiinteistön peruskorjauksessa syntyneestä laatuvirheestä voi perustua sopimukseen myyjän tai tämän edeltäjän kanssa, tai suoraan kuluttajasuojalain (20.1.1978/38, jatkossa myös KSL) säädöksiin. Tässä tutkimuksessa ei rajausten takia tarkastella uuden asunnon kauppaan liittyvää rakentajan vastuuta. Toimeksisaajia tarkastellaan kiinteistön peruskorjauksen suorittavina osapuolina. Urakoitsijalla tarkoitetaan tässä tutkimuksessa peruskorjauksen yhteydessä korjauksen suorittanutta elinkeinonharjoittajaa, ja elementtien toimittajalla puolestaan elinkeinonharjoittajaa, joka on toimittanut rakennukseen peruskorjauksessa tarvittavat elementit tai osan niistä. (Hoffrén 2013, 298-299)

Kun tarkastellaan toimeksisaajan vastuuta asuntokaupan virhevastuun yhteydessä, joudutaan tarkastelun kohdetta laajentamaan koko sopimusketjuun. Sopimusketjussa ovat osapuolina ainakin toimeksisaaja, myyjä ja asunnon ostaja. Sopimusketju voi olla pitempikin, jos peruskorjaus on tehty vielä tätä edeltävän kiinteistön omistajan aikana tai peruskorjauksen suorittanut urakoitsija on teettänyt osan töistä alihankkijallaan. Tässä tutkimuksessa on keskitytty toimeksisaajan virhevastuussa kuitenkin ainoastaan yksinkertaisen sopimusketjun kuvaamiseen selkeyttämisen takia.

Toimeksisaajan vastuu määräytyy eri lakien mukaan eri tavoin. Olennaista on siten se, että urakoitsija ja taloelementtien toimittaja ovat edellä määritellyn mukaisesti elinkeinonharjoittajia, ja sopimuksen toisena osapuolena oleva myyjä (tai edeltänsä) on kuluttaja, jotta kuluttajansuojalain säädökset tulevat sopimuksen lisäksi myös sovellettavaksi. Jos kuluttajansuojalakeja ei voida soveltaa, määräytyy toimeksisaajan vastuu maakaaren mukaan osapuolten välisen sopimuksen ja sopimusoikeudellisen tarkastelun mukaan. Tällöin toimeksisaajan vastuu rajautuu sellaiseen virheeseen ja maksun määrään, jonka hän olisi ollut velvollinen korvaamaan omalle sopijapuolelleen. Elinkeinonharjoittaja vapautuu myös vastuusta, jos hän on korvannut virheen jo aikaisemmalle omistajalle tai virheilmoituksen laiminlyönnin takia virheeseen ei voida enää vedota. (MK 2 luku 26 §). Kuluttajansuojalain 9 luvun mukaan toimeksisaajan vastuu on laajempi, koska virheen seuraamuksena voivat tulla kysymykseen virheen oikaiseminen, hinnan alennus, sopimuksen purku tai vahingonkorvaus (KSL 9 luku 18-20 §:t).

Kuluttajansuojalain 9 luvussa määritellään yleinen virhesäännös, joka tulee sovellettavaksi myös toimeksisaajan suorituksen virhevastuun tarkastelussa asuinkiinteistökaupan yhteydessä. Toimeksisaajan suorituksessa on virhe, jos se ei sisällöltään, laadultaan tai muilta ominaisuuksiltaan vastaa sovittua. Lisäksi suorituksessa on virhe jos, 1) suoritus ei vastaa luovutusajankohtana voimassa olleita asetettuja säännöksiä tai määräyksiä, tai hyvään rakentamistapaan liittyviä määräyksiä, 2) siitä aiheutuu vai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan, haittaa terveydelle 3) toimeksisaajan tehtävää ei ole suoritettu ammattitaitoisesti ja huolellisesti, 4) elementtejä ei ole säilytetty tai suojattu asianmukaisesti, tai 5) suoritus ei vastaa sitä, mitä kuluttaja voi sellaisen sopimuksen yhteydessä perustellusti olettaa. (KSL 9 luku 13 §) Piilovirheiden tarkastelussa olennaisimmaksi tarkastelun kohteeksi nousevat etenkin kohdat 1 ja 2. Ongelmatonta toimeksisaajan virhevastuun soveltaminen ei kuitenkaan ole. Piilovirheen tapauksessa, aikaa ehtii usein kulua pitkälti ennen kuin piilovirhe löytyy. Kuluttajansuojalaissa säädettyyn toimeksisaajan virheeseen tulee vedota kohtuullisessa ajassa siitä kun tilaaja havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Peruskorjauksen tekohetki on siten olennainen seikka piilovirheen tarkastelussa. Jos siitä on kulunut kauan aikaa, ei toimeksisaajan virheeseen voida enää tehokkaasti vedota. Virheeseen vetoaminen voi olla myös hankalaa, jos kiinteistössä on tehty muita remontteja peruskorjauksen jälkeen. Virheen tarkastelussa virheperusteen arvioinnissa täytyy huomioida peruskorjaushetken rakentamiseen

liittyvät säädökset, määräykset sekä sen hetkinen vallitseva hyvä rakentamistapa. (KSL 9 luku 13 §)

2.8.3 Kiinteistönvälitys

Maakaaren mukaan myyjä vastaa kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista ja tämän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä (Koskinen 2001, 59). Kiinteistönvälittäjällä on kuitenkin myös oma vastuunsa ja velvollisuutensa osapuoliin päin. Kiinteistönvälittäjän tehtävänä on saattaa ostaja ja myyjä yhteen, ja saada aikaan sopimus kiinteistön kaupasta. Kiinteistönvälittäjää ei ole pakko käyttää, mutta se on Suomessa hyvin yleistä. Koskisen (2004, 140) mukaan ainakin noin puolet asuinkiinteistökaupoista tehdään välittäjän kautta. Kiinteistönvälittäjällä on merkittävä rooli kiinteistökaupassa, koska hän pystyy osaltaan vaikuttamaan kaupan ehtoihin ja kiinteistön kuntotarkastukseen ennen kaupantekoa. Kiinteistönvälittäjä voi antaa ostajalle virheellistä tietoa ja laiminlyödä tietojen antamisen, ja aiheuttaa näin toimillansa virhetilanteen syntymisen. (Kasso 2011, 1-2; Koskinen 2004, 140-141)

Kiinteistönvälittäjä ei ole kiinteistökaupassa osapuolena, vaan hänen sopimusvastuunsa kohdistuu toimeksiantajaansa. Tämä on tärkeä huomio, koska sopimusoikeuden karkea lähtökohta on, että vastuut ja velvollisuudet voivat kohdistua ainoastaan sopijaosapuoliin. Kiinteistönvälittäjän vastuita on kuitenkin laajennettu perinteisten rajojen yli ja kiinteistönvälittäjä voi joutua vastuuseen velvollisuuksiensa laiminlyönnistä myös vastapuolelle eli yleensä ostajaan päin. (Hoffrén 2013, 274). Kiinteistönvälittäjän vastuusta on säädetty laissa kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeistä (15.12.2000/1075, jatkossa myös KiintVälL). Lain 7 §:n mukaan välittäjän on suoritettava välitystehtävänsä huolellisesti, ammattitaitoisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen. Näiden lisäksi välittäjän on pykälän mukaan huomioitava toimeksiantajan, mutta myös vastapuolen edut. Välittäjällä on lisäksi tiedonantovelvollisuus, joka kohdistuu sekä sopijakumppaniin että kaupan toiseen osapuoleen, eli sekä myyjään että ostajaan. Välittäjän on annettava osapuolille kaikki tieto, mikä vaikuttaa osapuolten kaupasta päättämiseen. Välittäjä ei myöskään saa

antaa vääriä tai harhaanjohtavia tietoja esimerkiksi kiinteistön kunnosta. (Koskinen 2004, 140-150, KiintVälL).

Välittäjän ammattitaidon vaatimuksella tarkoitetaan välitystoimintaan liittyvää, riittävän tasoista teknistä tietoa, taitoa ja osaamista. Huolellisuuden vaatimuksella taas moitteetonta ja riittävän tarkkaa välitystoiminnan suorittamista. (Koskinen 2001, 89) Välittäjän on tutustuttava myytävään kohteeseen ja hänellä on saman laajuinen selonottovelvollisuus ostajan kanssa. Tämä tarkoittaa, että myös välittäjän täytyy tarkastaa myytävä kiinteistö ja huomata sellaiset virheet, jotka ovat havaittavissa. Välittäjältä voidaan pitkän ammattitaidon jälkeen odottaa hieman laajempaa virheiden tunnistusta kuin täysin maallikolta ostajalta, mutta rakennusteknistä osaamista ja piilevien virheiden etsimistä välittäjältäkään ei vaadita. Jos kohteeseen liittyy erityisiä rakennusteknisiä ongelmia, tulee välittäjän ilmoittaa näistä toimeksiantajan vastapuolelle, joka voi oman harkintansa mukaan hankkia tarvittaessa asiantuntijalta selvityksen. Jos välittäjä havaitsee puutteita, tulee hänen informoida molempia osapuolia asiasta ja kiinnittää heidän huomionsa selviin riskitekijöihin, jos osapuolet jättävät sellaisia huomioimatta. (Hoffrén 2013, 309-317). Välittäjällä ei ole myyjän kanssa yhtä laajaa tiedonantovelvollisuutta kiinteistön fyysisiin ominaisuuksiin nähden, eikä hänen tarvitse tarkastuksensa perusteella tietää kiinteistöstä sellaisia seikkoja, jotka tulevat ilmi vasta asuttaessa. Välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet ovat kuitenkin myyjää laajemmat toimintaympäristöön, lainsäädäntöön ja kiinteistökauppaan liittyvien käytäntöjen osalta (Hoffrén 2013, 313; Kylläinen 1998, 63).

Jos kiinteistönvälittäjän suorituksessa on virhe, voi välittäjä joutua virhevastuuseen suhteessa toimeksiantajaansa. Jos välittäjän suorituksesta aiheutuu vahinkoa myös toiselle kaupan osapuolelle, voi välittäjä joutua vastaamaan myös siitä. (Hoffrén 2013, 311). Kiinteistönvälittäjällä on siten vastuu sekä välityspalvelun suorittajana että myyjän edustajana (Kylläinen 1998, 62). Piilevien vaurioiden tarkastelussa huomiota tulee kiinnittää kiinteistönvälittäjälle laissa säädettyyn suorituksen vaatimustasoon, eli välitystehtävän ammattitaitoiseen ja huolelliseen suorittamiseen (KiintVälL 6§; Koskinen 2001, 89). Välityspalvelun suorittajana, eli välittäjän oman virhevastuun perusteella, toimeksiantaja voi purkaa toimeksiantosopimuksen tai alentaa välityspalkkiota. Virheen pitää kuitenkin aiheuttaa toimeksiantajalle haittaa, jotta palkkiota voidaan alentaa. Jos haitta on olennainen, voidaan

toimeksianto purkaa kokonaan. Purkaminen on mahdollista kuitenkin ainoastaan ennen ostotarjouksen hyväksymistä. Piilevän virheen tapauksessa purkaminen ei siten ole tarkastelun kohteena, koska piilevä virhe tulee esille vasta ostotarjouksen hyväksymisen ja kaupanteon jälkeen. Olennaisen virheen kohdalla voidaan tällöin pidättäytyä välityspalkkion maksusta. Välittäjä voi lisäksi joutua maksamaan vahingonkorvausta aiheuttamastaan vahingosta toimeksiantajalle. (Koskinen 2001, 87; Kyllästinen 1998, 62; Hoffrén 309-318)

Kiinteistövälittäjän suorituksessa voi olla ostajaan kohdistuva virhe, jos hän ei ole tuonut esille jotakin seikkaa, jonka ammattitaitoisen välittäjän olisi pitänyt ymmärtää vaikuttavan kaupantekopäätökseen. Ostajalla on oikeus saada vahingonkorvausta kiinteistövälittäjän hänelle aiheuttamasta vahingosta. Ostajan tulee kuitenkin näyttää, että hänelle on tapahtunut vahinkoa, ja että vahinko on johtunut välittäjän toiminnasta. Tämä ei poista myyjän virhevastuuta, vaan silloin myyjä ja kiinteistönvälittäjä tämän edustajana voivat vastata korvauksesta yhteisvastuullisesti. Ostaja voi tällöin valita, hakeeko hän vahingonkorvausta molemmilta, vai ainoastaan jommaltakummalta osapuolelta. (Kyllästinen 1998, 59-63; Koskinen 2001, 87-92) Piilevän virheen tapauksessa, kumpikaan kaupan osapuoli ei ole tiennyt virheestä eikä heidän olisi pitänytkaan tietää. Virhe voi olla kuitenkin sellainen, että ammattitaitoisen välittäjän olisi pitänyt omassa tarkastuksessaan huomata tällainen seikka ja suositella sen tarkempaa selvitystä tiedonantovelvollisuutensa täyttymiseksi. (Koskinen 2001, 87-92) Ostajan tarkastus- ja selonottovelvollisuutta ja välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta tarkastellaan tapauskohtaisesti ja oikeuskäytännöstä voidaan jopa tehdä johtopäätös siitä, että niiden välinen raja on joskus kuin veteen piirretty viiva.

2.8.4 Kuntotarkastus

Asuinkiinteistökauppojen yhteydessä suoritetaan nykyisin usein jonkinlainen kuntotarkastus, kosteusmittaus tai vastaava tutkimus, jonka avulla selvitetään puolueettomasti rakenteiden ja rakennuksen kuntoa ja saadaan mahdollisia kiinteistön virheitä ja riskirakenteita selville ennen kaupantekoa. Pakollista kuntotarkastuksen teettäminen ei ole. Kuntotarkastuksen tilaajana voi olla kumpi tahansa kaupan osapuolista, tai osapuolet voivat tilata sen yhdessä. Kuntotarkastus on myös edellytyksenä piilovirhevakuutuksen saamiselle ja kuntotarkastajan

täytyy lisäksi olla vakuutuksentarjoajan hyväksymä tarkastaja (Racksystems Anticimexin kautta heidän oma tarkastuksensa). Vakuutukseenkin liittyvä tarkastus on asiakkaan itsensä tilaama ja maksama. Kuntotarkastuksella on merkitystä kaupanehdoista sovittaessa ja siitä saatava raportti on keskeinen kauppakirjaan liitettävä dokumentti. Kiinteistökauppariidoissa raportilla on myös suuri arvo, koska raportin sisältö rajoittaa ostajan mahdollisuutta reklamoida siinä mainituista virheistä. Jos kuntoraportissa mainitaan lisäselvitystä tai tutkimusta joihinkin rakenteisiin, voidaan se tulkita ostajan laajentuneeksi ennakkotarkastusvelvollisuudeksi. (Koskinen-Tammi & Laurila 2010, 351)

Kuntotarkastusta tarkastellaan tässä tutkimuksessa kiinteistökauppaan liittyvänä tarkastuksena, jonka tarkoituksena on saada selville kiinteistön vikoja ja virheitä ennen kiinteistökaupan tekoa ja tuoda puolueeton näkemys rakennuksen tai rakenteiden kunnosta osapuolien tietoon. Vakuutusyhtiön näkökulmasta sillä on merkitystä kohteen vakuutuskelpoisuuden määrittämisessä sekä mahdollisten rajoitusehdoin vakuutuksen ulkopuolelle jätettävien riskirakenteiden määrittämisessä. Kuntotarkastuksesta käytetään useita eri nimikkeitä sekä kuluttajien, markkinoinnin ja jopa sen suorittajien keskuudessa. Kuntotarkastus, -kartoitus ja -arvio tarkoittavat yleensä melko samanlaista tarkastusta. Kuntotarkastus määritellään tässä tutkimuksessa pääosin pintapuoliseksi ja rakenteita rikkomattomaksi, aistinvaraiseksi tarkastukseksi. Kuntotarkastus on kuntotarkastajan tekemä tekninen tutkimus, joka perustuu kuntotarkastajan asiantuntemukseen ja kohteesta tekemiin havaintoihin. Tarkastuksen taustatietoina käytetään kohteen asiakkaan kertomia kokemuksia ja havaintoja talosta, sekä talon asiakirjoja. Tehtyyn kuntoarvioon vaikuttaa kohteen kunto ja mahdolliset korjaustarpeet ja vaurioriskit, mitä tutkittavasta kiinteistöstä havaitaan. Sen suorittaa asiantuntija ja siitä saadaan kirjallinen dokumentti. Tarkastusraportti liitetään usein kauppakirjan liitteeksi, jolloin kiinteistössä havaitut virheet saadaan dokumentoitua. Kuntotutkimus puolestaan on kuntotarkastusta tarkempi tutkimus, jossa rakenteita avaamalla, mittaamalla ja laboratorionäytteitä ottamalla selvitetään rakennuksen, rakenteen tai rakennuksenosan kuntoa. Kuntotutkimus on tarkempi, mutta usein myös työlämpi, rakenteita hajottava ja kalliimpi tutkimus, eikä se ole siksi yhtä suosittu pintapuolisempaan tarkasteluun verrattaessa. (Tunne talosi ja turvaa kaupiasi –ohje; Koskinen 2001, 92-93)

Kiinteistökaupan yhteydessä tehdään yleensä kuntotarkastuksen tasoinen tutkimus, josta syystä tässä tutkimuksessa keskitytään tarkastelemaan erityisesti sitä. Pintapuoliseen tarkastukseen aina sisältyy riski huomaamatta jäävistä piilovirheistä. (Koskinen 2001, 93). Piilovirheet ovat salaisia ja näkymättömissä, joten pelkän aistinvaraisen tutkimuksen avulla ne voivat jäädä asiantuntijaltakin huomaamatta. Piilovirheet voivat kuitenkin tulla esille jo ennen kaupantekoa, jos kuntotarkastaja suosittaa riskirakenteelle tarkempaa tutkimustarvetta ja sitä ruvetaan selvittämään tarkemmin. Ennen kaupantekoa tehtävä tarkempi ja rakenteita avaava lisätutkimus helpottaa kaupan ehdoista sopimisen jo alun perin oikealle tasolle eikä asioista silloin tarvitse riidellä jälkikäteen. Koskinen-Tammen ja Laurilan (2010, 351) mukaan tarkemman tutkimustarpeen suosittaminen voi laajentaa ostajan selonottovelvollisuutta erityiseksi selonottovelvollisuudeksi ja siten ennakkotarkastus tulee tehdä tavallista tarkemmin. Laajennetun selonottovelvollisuuden sisällöstä on kuitenkin ristiriitaisuutta sen suhteen, pitääkö ostajan silloin käyttää ulkopuolista apua rakenteiden kunnon selvityksessä esimerkiksi rakenteita avaavan tutkimuksen merkeissä. Keskeiseksi asiaksi nousee oikeuskäytännössä tällöin se, onko tarkastajan tarkemman tutkimuksen suositus johtunut vaurioepäilystä vaan ollut yleinen toteamus. Erityinen selonottovelvollisuus ja rakenteiden tarkka tutkiminen ostaja puolelta voi olla ristiriidassa myös myyjän eli talon sen hetken intressien kanssa, eikä ostaja voi ilman myyjän lupaa avata talon rakenteita edes selonottovelvollisuutensa ja rakenteiden kunnon selvittämisen takia. (Koskinen-Tammi & Laurila 2010, 374-375)

Suomen lainsäädännössä ei edellytetä ulkopuolisen tahon tekemää kuntotarkastusta kiinteistökaupassa. Myöskään tarkastuksen sisällölle tai sen suorittajalle ei ole olemassa laissa tai viranomaisten määräyksissä vaatimuksia, eikä tarkastustoiminta valvota minkään virallisen tahon toimesta. Puuttuva lainsäädäntö ja valvonta ovat johtaneet siihen, että Suomessa on hyvin kirjavaa käytäntöä sekä tarkastuksen nimestä, sisällöstä ja laajuudesta, suorittajasta että tarkastuksesta tehdystä tarkastusraportista. Siten tarkastusten pätevyyksissä ja hinnoissa on suuria eroja, eikä kuntotarkastuksesta saada aina toivottavaa hyötyä kiinteistökaupalle. Hometalkoissa tehdyn tutkimuksen ”Selvitys asuntokauppojen käytännöistä Pohjoismaissa” (Malmivaara ym. 2011, 25-26, Raksystems Anticimexin oppaassa 2011) mukaan kuntotarkastuksen hinta vaihteli vuoden 2010 syksyllä 500 eurosta 2000 euroon. Hintaan vaikuttavia tekijöitä olivat ainakin kuntotarkastuksen suorittaja, asunnon koko, sijainti ja ikä.

Puuttuvan lainsäädännön takia, tarkastustoiminnan yhtenäistämiseksi on Suomessa laadittu kuntotarkastuksille toimintaohje: Yhteinen toimintamalli (YTM). Tästä on edelleen koottu ohjetiedostot kuntotarkastuksen tilaajalle ja suorittajalle: Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Tilaajan ohje (KH 90-00393) sekä Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Suoritusohje (KH 90-00394). Ohjetiedostoa julkaisee Rakennustieto Oy ja ne ovat sieltä saatavissa maksua vastaan. (Malmivaara ym. 2011, 25). Asuntokaupan kuntotarkastajaksi voi Suomessa myös kouluttautua. Koulutus perustuu Yhteisen toimintamalliin ja suorittamalla tutkintokokeen voi pätevoidy Asuntokaupan kuntotarkastajaksi, AKK:ksi. Osallistumisoikeuden ja pätevoidymisen edellytyksenä on kuitenkin peruskoulutus rakennusalan teknillisestä oppilaitoksesta, vähintään viiden vuoden työkokemusta alalta ja näyttötyöt. Pätevoidynyt asuntokaupan kuntotarkastaja pääsee FISE Oy:n ylläpitämälle listalle. (www.fise.fi 2014) Valvonnan puuttuessa nimikettä kuitenkin käytetään myös väärin.

Yhteinen toimintamalli ja asuntokaupan kuntotarkastajan nimike parantavat tilannetta kuntotarkastuksiin liittyvän sääntelyn puuttuessa, mutta eivät kuitenkaan poista ongelmaa. Kuntotarkastuksen sääntelyn ja valvonnan puuttumista voidaan jopa verrata institutionaaliseen tyhjiöön. Institutionaalisella tyhjiöllä tarkoitetaan vertauskuvalisesti tässä yhteydessä sitä, että sääntelyn ja valvonnan puutteen takia kuntotarkastustoiminta ei tue asuntokaupan turvaamista ja se estää myös osaltaan piilovirhevakuuttamisen toteutumista nykyistä laajemmalla tasolla. Institutionaalisen tyhjiön takia myöskään muu tyhjiön ympärillä oleva toiminta ei välttämättä ole yhtä tehokasta, kun kuntotarkastustoiminta ei voi tukea tehokkaamman kiinteistökaupan toteutumista ja ennaltaehkäistä asuntokauppariitoja.

Erityislainsäädännön puuttuessa kuntotarkastuksissa tulevat sovellettavaksi lain tasolla kuluttajansuojalain pykälät, koska kyse on vastikkeellisesta palvelusta, joka kohdistuu rakennukseen ja kiinteään omaisuuteen yksityishenkilöiden asuntokaupassa (Hoffrén 2013, 335-336). Kuntoarvioitsija tai kuntotarkastaja on vastuussa tekemästään tarkastuksesta ja oman suorituksensa virheettömyydestä kuntotarkastuksen tilaajalle. Kuntotarkastajan vastuu määräytyy kuluttajansuojalain kuluttajapalveluita koskevan yleisen virhevastuusäännöksen mukaan (KSL 8 luku 12§). Säädöksen mukaan suoritus on tehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti, tilaajan edut huomioiden. Suorituksessa on virhe, jos palveluksen sisältö tai laatu ei vastaa kuntotarkastajan antamia tietoja. Kuntotarkastajan täytyy siten hoitaa tarkastus,

arviointi ja mahdolliset mittaukset huolellisesti ja kirjata esille tulleet seikat oikein ylös. Kuntotarkastaja vastaa kuluttajasuojalain pykälän mukaisesti suorituksensa virheistä aiheutuneista välittömistä vahingoista, eikä suoritusvastuuta ole rajattu ainoastaan kuntotarkastajan palkkioon. Välilliset vahingot ovat kuntotarkastajan vastuulla, jos ne ovat aiheutuneet tarkastajan huolimattomuudesta. (Koskinen 2001, 92-94).

3 PILOVIRHE RISKIN JA VAKUUTTAMISEN NÄKÖKULMASTA

Vakuutustoimintaa voidaan tarkastella vakuutustieteen näkökulmasta sekä yhteiskunnallisena ilmiönä että taloudellisena toimintana. Yhteiskunnallisena ilmiönä vakuutustoimintaa tarkastellaan etenkin sen merkitysten ja vaikutusten kautta yhteiskunnassa ja sen toiminnassa. Yhteiskunnallisessa tarkastelussa nähdään vakuutustoiminnan merkityksiä esimerkiksi yksilön ja yritystoiminnan riskien hallitsemisessa taloudellisen turvan ja sen luovan turvallisuuden tunteen kautta. (Hemmo 2006, 3) Taloudellisen toiminnan näkökulmasta katsottuna puolestaan keskitytään vakuuttamiseen liiketoimintana, jolloin vakuutustoimintaa tarkastellaan etenkin kannattavan yritystoiminnan eli vakuutusyhtiön vakuutustoiminnan kautta. Tässä tutkimuksessa piilovirhevakuuttamista on pyritty lähestymään molemmista näkökulmista. Yhteiskunnallista merkitystä tutkimuksessa kuvataan tarkastelemalla nykyistä vastuunjakoja piilovirheiden osalta yhteiskunnassa nykyisen lainsäädännön kautta. Taloudellista toimintaa puolestaan lähestytään vakuutusyhtiöiden näkökulmasta tarkastelemalla onko piilovirheiden vakuuttaminen mahdollista ja minkälaisin rajaehdoin.

Piilovirhevakuutusta ei voida pitää perinteisenä vakuutuksena. Tyypillinen vahingon käsite, äkillinen ja ennalta arvaamaton vahinko, ei täyty piilovirheen kohdalla. Piilovirhevakuutuksessa perinteinen vakuutuksen käsite on käännetty ylösalaisin: Piilovirhevakuutuksella vakuutetaan kohteessa jo vakuutuksen alkamisen hetkellä oleva piilovirhe eli mahdollinen tapahtunut vahinko. Vakuutuksen voimassa oloaikana tulevat vahingot on puolestaan rajattu vakuutuksen ulkopuolelle. Kukaan ei piilovirheen kohdalla tiedä, mikä riski tarkalleen ottaen on ja koska se on tapahtunut. Vakuutuksenkin näkökulmasta piilovirhe on piilossa ja salassa, eikä vahinkotarkastaja tai edes vakuutusyhtiö tiedä siitä. Piilovirhevakuutus on vapaaehtoinen, harvinainen ja vakuutusmaksultaan suhteellisen kallis vakuutus, ja siihen liittyy iso riski vakuutusyhtiön näkökulmasta.

Piilovirhevakuutusta ei enää tarjota tutkimuksen tekohetkellä suomalaisista vakuutusyhtiöistä, vaan ainoastaan ruotsalaisen vakuutusyhtiön sivuliikkeen kautta. Miksi piilovirhevakuutusta

ei tarjota suomalaisista yhtiöistä? Pitäisikö vakuutuksen olla pakollinen, jotta yhtiöt tarjoaisivat sitä, tai voisiko joku muu taho kuin vakuutusyhtiö tarjota sitä? Piilovirhevakuuttamisen tutkimisesta tekee mielekästä juuri sen poikkeavuus. Kyse ei ole perinteisestä vakuutustoiminnasta. Piilovirhevakuutuksessa koko vakuutuksen perusajatus on käännetty ylösalaisin. Koska piilovirhevakuuttamisessa lähestytään myös riskin vakuutuskelpoisuuden rajaa, voidaan perustellusti pohtia, onko jo mahdollisesti toteutuneen riskin vakuuttamisessa kyse enää perinteisestä vakuutustoiminnasta.

Tässä luvussa keskitytään taloudellisen toiminnan asettamiin lähtökohtiin vakuutustoiminnassa. Aluksi kuvataan vakuutustieteen näkökulmasta sitä, mikä riski on ja millainen riski voidaan kannattavassa vakuutustoiminnassa vakuuttaa. Näkökulmaa laajennetaan tarkastelemalla millaisia ominaisuuksia vakuutettavalla riskillä tulisi olla, jotta sen vakuuttaminen on liiketaloudellisesti mahdollista ja kannattavaa. Luvun lopulla teoreettista tarkastelua laajennetaan myös lain asettamiin lähtökohtiin tarkastelemalla vakuutusopimuksissa määrättyjä vakuuttamisen rajoja.

3.1 Vakuutuskelpoinen riski vakuuttamisen lähtökohtana

Riski määritellään perinteisesti vakuuttamisen näkökulmasta uhkana tai epävarmuustekijänä, joka liittyy yksityishenkilön tai liikeyrityksen elämään, toimintaan tai omaisuuden omistamiseen. Riski voi olla kuitenkin myös mahdollisuus esimerkiksi paremmasta onnistumisesta tai positiivisista tuloksista. Riskit jaotellaan vakuutusalan kirjallisuudessa tyypillisesti vahinko- ja liikeriskeihin. Vahinkoriskeihin ei yleensä liity positiivisen mahdollisuuden puolta, vaan ainoastaan epävarmuus mahdollisesta menetyksestä. Tästä syystä uhka ja epävarmuustekijä kuvaavat paremmin vahinkoriskin ominaisuuksia. Vahinkoriskit ovat yleisesti ottaen liikeriskeihin verrattuna vakuutuskelpoisempia riskejä. (Rantala & Pentikäinen 2003, 53-54; Pellikka, Peilimö, Puntari & Vaitomaa 2011, 45). Tämän tutkimuksen kohteena oleva piilovirhe on vahinkoriski, johon liittyy epävarmuustekijöitä ainoastaan negatiivisena, menettämisen mahdollisuutena.

Vakuutustoiminnan perusajatuksena on tasata ja jakaa riski samanlaiselle tai samankaltaiselle vahingolle alttiina olevien henkilöiden kesken. Haittariski jaetaan osapuolten välille siten, että jokainen suorittaa tietyn suuruisen maksun ja näistä maksuista maksetaan vahinko, joka myöhemmin kohtaa jotakin tai joitakin maksun maksaneista. Vakuutus on oikeussuhde, jossa vakuutuksenantaja ottaa sopimuksen kautta tietynlaisen riskin vastatakseen ja riskin toteutuessa korvaa aiheutuneen vahingon vakuutuksenottajalle. Vakuutuksenottaja puolestaan suorittaa vakuutusmaksun vakuutuksenantajalle vastikkeeksi vakuutuksesta saamastaan korvauksensaantioikeudesta. Sopimusta kutsutaan vakuutussopimukseksi, ja siinä määritellään tarkasti molempien osapuolten vastuut ja velvollisuudet, vakuutettava riski, sekä ehdot siitä, milloin vahinko korvataan ja miten korvaus määritellään. (Hoppu & Hemmo 2006, 1 ; Rantala & Pentikäinen 2003, 60-61).

Riskin täytyy olla *vakuutuskelpoinen*, jotta riski voidaan vakuuttaa. Riskin vakuutuskelpoisuudella tarkoitetaan vakuutustieteessä tietynlaisia riskin ominaisuuksia, jotka tekevät riskin vakuuttamisesta mahdollista ja vastaavasti rajaavat tietynlaiset riskit vakuutustoiminnan ulkopuolelle määritellen samalla vakuuttamisen rajoja. Riskin vakuutuskelpoisia ominaisuuksia tai kriteereitä on kuvattu alan kirjallisuudessa laajasti. Rantalan ja Pentikäisen mukaan (2003, 67-69) riskin vakuutuskelpoisuuden kriteereinä ovat 1) riskin todennäköisyyden riittävä ennustettavuus, 2) riskin riippumattomuus edunsaajasta, 3) riskin ajallinen stabiliteetti sekä 4) riittävä riskin harvinaisuus. Rantalan ja Pentikäisen (2003, 67) mukaan listaus ei ole kuitenkaan ehdoton eikä kaikkien edellytysten tarvitse välttämättä toteutua aina täysin. Pellikka, Peilimö, Puntari ja Vaitomaa (2011, 50) lisäävät vakuutuskelpoisuuden edellytyksiksi vielä sen, että vahingon suuruus on pystyttävä arvioimaan rahassa, eikä vahinkona voida pitää normaalia kulumista. Norio-Timonen (2003, 2-3) puolestaan kuvaa riskin vakuutuskelpoisuuden ongelmaa vakuutuksenantajan näkökulmasta. Hänen mukaansa vakuutuksenantajan ongelmana riskin vakuutuskelpoisuuden arvioinnissa on etenkin vakuutuksenottajan vaikeus saada riittävästi tietoa vakuutettavasta riskistä. Vakuutuksenottajan mahdollisuus tiedon saamiseen ja riskin arvioimiseen, esimerkiksi tutustumalla siihen tai edellyttämällä jotakin tarkastusta apunaan, ei yleensä koskaan yllä samalle tasolle vakuutuksenottajan kanssa, jolla on lähes aina vakuutuksenottajaa paremmat tiedot vakuutettavasta riskistä. Toinen Norio-Timosen esille nostama ongelma on vakuutuksenottajan, vakuutetun tai näiden lähipiiriin mahdollisuuteen

vaikuttaa omalla toiminnallaan joko riskin toteutumiseen tai sen laajuuteen. (Norio-Timonen 2003, 3).

Riskin vakuutuskelpoisuuden kriteerien lisäksi, myös vakuutus itsessään vaatii tietynlaisia ominaisuuksia. Vakuutuksen olennaisin ominaisuus lienee epävarmuustekijä, joka liittyy joko epävarmuuteen riskin toteutumisesta tai ajankohtaan, koska riski toteutuu. Puolestaan sopimus, jossa sovitaan korvattavaksi ennalta tiedossa oleva vahinko, ei ole ominaisuuksiltaan vakuutus eikä kyseessä ole vakuutustoiminta. (Norio-Timonen 2003, 1; Hoppu & Hemmo 2006, 1-2). Rantala ja Pentikäinen (2003, 62–65) kuvaavat vakuutukselle ominaisina tunnusmerkkeinä riskin sattumanvaraisuuden, vahingon mahdollisuuden, vakuutusmaksun ja riskin vastaavuuden, riskin tasauksen suuren joukon kesken sekä vakuutuksenantajan ja –ottajan riippumattomuuden subjekteina. Sattumanvaraisuudella tarkoitetaan sitä, että ennakolta ei tiedetä toteutuuko riski vai ei. Vahingon mahdollisuus puolestaan erottaa vakuuttamisen vedonlyönnistä ja arpajaisista - vakuutukseen liittyy aina tappionvaara ja vakuutuksella korvataan vain ennalta sovitun vakuutussopimuksen mukaisia taloudellisia vahinkoja. Vakuutusmaksun ja riskin vastaavuudella tarkoitetaan sitä, että riskin kasvaessa myös vakuutusmaksu nousee.

Vakuutustapahtuman määrittäminen on myös oleellista tarkasteltaessa vakuutustoimintaa taloudellisesta näkökulmasta. Vakuutustapahtuma on Norio-Timosen (2010, 1) mukaan tapahtuma, joka tehdyn vakuutussopimuksen mukaisesti oikeuttaa vakuutuksenottajan vakuutuskorvaukseen vakuutuksenantajalta. Vakuutuskorvaus maksetaan ainoastaan silloin, jos vakuutustapahtuma sattuu. Hoppu ja Hemmon (2006, 26) mukaan vakuutustapahtuma tarkoittaa sen vaaran toteutumista, minkä varalta vakuutus on otettu. Vakuutustapahtumalla on siten vakuutuksen kannalta hyvin olennainen merkitys, koska se sekä laukaisee vakuutuksenottajan maksuvelvollisuuden, että samalla määrää vakuutuksen laajuuden. Vakuutussopimuksessa sovittaessa korvattavista vahingoista, sovitaan itse asiassa vakuutustapahtumien tunnusmerkeistä. Jos vakuutustapahtumaa ei satu, on vakuutuksenottajan hyötynä sopimuksesta korvauksensaantimahdollisuuden tuoma turvallisuuden tunne. (Hoppu & Hemmo 2006, 26).

3.2 Poikkeavan piilovirheriskin erityispiirteet

Piilovirhe on vakuutuksen näkökulmasta vaikeasti rajattava ja laaja riski. Riskien laajuus ja erilaisuus tuo oman ongelmakohtansa piilovirhevakuuttamisessa, koska vakuutettavaa riskiä ei pystytä tarkasti määrittelemään. Piilovirhevakuuttamisessa lähdetäänkin enemmän siitä, milloin vahinkoa ei korvata, koska piilovirheen määrittäminen ennalta on mahdotonta. Vakuuttavalle kohteelle tehdään ennen vakuuttamispäätöstä kuntotarkastus, jossa havaitut virheet ja puutteet rajataan vakuutussopimuksen ulkopuolelle. Vakuutettavaksi jää mahdollinen, tarkastuksessa havaitsematon piilovirhe, jonka suuruutta ei voi tietää kumpikaan vakuutussopimuksen osapuoli. Vakuuttamiseen liittyvä sattumanvaraisuuden edellytys on siksi erityisen tärkeä ja ongelmallinen kriteeri piilovirhevakuutuksessa, jossa vakuutetaan jo tapahtuneita riskejä. Jos riski on jonkun osapuolen tiedossa jo etukäteen, ei se ole enää sattumanvarainen, vaikka sitä ei havaittaisikaan kuntotarkastuksessa.

Vakuutustapahtuman määrittely on piilovirhevakuuttamisessa keskeistä ja siksi myös erityisen ongelmallista. Piilovirhevahingossa ei ole kyse äkillisestä eikä odottamattomasta vahingosta, vaan pidemmällä aikavälillä tulleesta piilevästä vauriosta, joka voi olla peruja jo rakennusaikana tehdystä virheestä. Vaikka kyse ei ole äkillisestä ja odottamattomasta vahingosta, ei kukaan osapuoli saa olla piilovirheestä tietoinen, koska muutenhan kyse ei olisi enää piilovirheestä. Vahinkovakuutuksesta korvataan perinteisesti vakuutussopimuksen voimassaoloaikana sattuneet vakuutustapahtumat ja ennen vakuutussopimuksen alkua tai mahdollisen karenssiajan umpeutumista tapahtuneet vahingot on rajattu vakuutuksen ulkopuolelle. Piilovirhevakuutuksessa tämä ajatusmalli on käännetty toisinpäin. Piilovirhevakuutuksesta ei korvata vakuutussopimuksen voimassa ollessa sattuneita vahinkoja, vaan juuri sellaiset vahingot jotka kohteessa ovat jo olemassa, vaikkakin piilevänä, vakuutuksen alkaessa.

Piilovirheeseen liittyy epävarmuustekijä sekä siitä toteutuuko riski eli onko kohteessa piilovirhe että siitä koska virhe toteutuu, jos toteutuu eli tuleeeko piilovirhe esille myyjän virhevastuun ja vakuutussopimuksen voimassa ollessa. Piilovirheriskissä on sattumanvaraisuuden ominaisuuksia ja edellytyksiä, mutta etenkin eri aikakausille tyypillisten

ongelmallisten ja jopa virheellisten rakennustapojen voidaan katsoa edesauttavan vaurioiden syntyä ja siten järjestyttävän myös sattumanvaraisuuden käsitettä. Tällä on yhteyttä myös riskin ennustettavuuteen ja ajalliseen stabiliteettiin. Ympäristöministeriön ylläpitämien hometalkoiden mukaan (www.hometalkoot.fi 2014) tiettyinä aikakausina rakennetuissa taloissa löydetään usein juuri kyseessä olevalle aikakaudelle tyypillisiä vikoja ja virheitä. Eri aikoina on rakennettu eri tavoin, välillä paremmin ja välillä huonommin. Rakennuksen ikä on myös yksi virhetekijöitä kasvattava tekijä, mutta vastaavasti on huomattu, että tiettyntyyppiset ja tietyllä aikakaudella rakennetut talot voivatkin olla yleisesti paremmassa kunnossa kuin monet niitä uudemmat. Nämä tekijät vaikuttavat olennaisesti piilovirhevakuutuksen taustalla, kun tarkastellaan riskin ennustettavuutta tai ajallista stabiliteettia.

Riskin harvinaisuutta tai yleisyyttä voidaan lähteä tarkastelemaan ensin asuntokauppariitojen avulla. Laatuvirheet ovat yleisimpiä riitojen kohteita, ja näistä etenkin erilaiset home- ja kosteusvauriot nousevat pinnalle ainakin median näkökulmassa. (Koskinen 2004). Kaikki home- ja kosteusvauriot eivät suinkaan ole piilovirheitä, mutta varovaisellakin arviolla melko suuri osa niistä täyttäneen piilovirheiden edellytykset edellä tarkastellun maakaaren näkökulmasta. Pirinen (2006, 17-25) arvioi väitöstutkimuksessaan rakennusalan tutkimusten yhteenvedona, että joka toisessa Suomen pientalossa olisi jonkinasteinen kosteusvaurio. Tämä ei tietenkään tarkoita sitä, että kaikki olisivat piilovirheitä, mutta kuvaa tienkin ilmiön yleisyyttä hieman laajemmassa mittakaavassa. Vakuutuksellisesta näkökulmasta vakuutettava riski ei saa olla liian yleinen eikä toisaalta liian harvinainen, jotta se täyttää vakuutuskelpoisuuden kriteerit (Rantala & Pentikäinen 2003, 69). Liian harvinaisesta riskistä piilovirheessä ei ainakaan ole kyse, mutta riskin yleisyyden ongelma on olemassa. Kuntotarkastuksella, vakuutuskohteiden valinnalla ja rajoitusehdoilla pyritään osaltaan rajoittamaan riskin yleisyyden ongelmaa.

Piilovirhevakuutuksessa vakuutuksenantajan mahdollisuus arvioida vakuutettavaa riskiä on hyvin olennainen asia koko piilovirhevakuuttamisessa. Lähtökohtaisesti voidaan tehdä oletus, että myyjällä on kohteesta ja mahdollisista ongelmakohdista oman asumisensa kautta laaja tietämys. Myyjä tuntee vakuutettavan kohteen siksi vakuutuksenantajaa paremmin. Piilovirhevakuutuksen edellytyksenä olevan kuntotarkastuksen avulla vakuutuksenantaja pääsee tarkastamaan vakuutettavan kohteen ja arvioimaan vakuutettavaa riskiä.

Vakuutuksenantaja ei kuitenkaan saa tarkastuksen avullakaan kaikkea sitä tietoa, mikä on olennaista piilovirheriskin arvioinnissa. Toki jos tarkastuksella tulisi ilmi aina kaikki piilovirheet ja riskitekijät, ei piilovirheilmiön ongelmakohtia tarvitsisi tarkastella eikä vakuuttaa. Vakuutuksenottaja voi kuitenkin tietää kohteesta jotakin, mitä tarkastuksessakaan ei huomata. Piilovirhevakuutuksessa tämä asia on olennainen, koska piilovirheiden vakuuttamisessa ei ole kyse äkillistä ja odottamattomista vahingoista. Vakuutuksenottajan tietämystä on myös hankalaa arvioida, koska näyttötaakka vakuutuksenottajan salaamasta tiedosta on korvausasiassa vakuutuksenantajan harteilla. Vakuutuksenottajalla on velvollisuus vastata vakuutuksenantajan kysymyksiin, mutta hänellä ei ole itsenäistä tiedonantovelvollisuutta. Tätä problematiikkaa tarkastellaan enemmän vakuutusopimuslain velvoitteissa edellä. (Norio-Timonen 2003, 2-3)

Vakuutusmaksun ja vakuutettavan riskin oikea vastaavuus on peruslähtökohta vakuutusliiketoiminnan kannattavuudessa. Piilovirhevakuuttamisessa maksun ja riskin vastaavuuden asettaminen oikealle tasolle on kuitenkin erityisen vaikeaa, koska vakuutettavan piilovirheriskin ja sen suuruuden määrittäminen on vaikeampaa kuin monessa muussa vahinkovakuutuslajin alaisessa riskissä. Jos vakuutusmaksu on liian alhainen, ei vakuutus ole kannattava ja jos maksu on liian korkea, ei vakuutusta oteta yhtä paljoa tai ollenkaan, jolloin vakuutus on jälleen kannattamaton. Jos vakuutusmaksu ja riski eivät kohtaa, ei vakuutuksenottajan vakuutuskanta muodostu oikeanlaiseksi. Nämä seikat vaikuttavat myös siihen, miten vakuutettava riski jakaantuu suuren joukon kesken. (Rantala & Pentikäinen 2003, 62-64)

Vakuutuksenottajien vakuutukset muodostavat vakuutuksenantajalla⁵ vakuutuskannan, joka koostuu samana riskin vakuuttaneiden henkilöiden yksittäisistä vakuutusopimuksista. Kannan kesken riskintasausta vakuutuksenottajien kesken. Vakuutuskannasta vakuutuksenantaja arvioi vakuutettujen riskien todennäköisyyksiä, jotka määräävät pohjan kerättävälle vakuutusmaksulle. Kannassa olevilla yksittäisillä vakuutusopimuksilla on kytkös toisiinsa, sillä ehtoihin ja vakuutusmaksun suuruuteen vaikuttavat muiden yksittäisten vakuutusopimusten korvattavat vakuutustapahtumat. Toisen vakuutuksenottajan isolla

⁵ vakuutuksenantajalla tarkoitetaan tässä yhteydessä vakuutusyhtiötä

korvauksella voi siten olla negatiivinen vaikutus yksittäisen vakuutuksenottajan vakuutussopimukseen vakuutusmaksun nousun tai jopa tiukentuvien rajoitusehtojen myötä. (Norio-Timonen 2010. 2) Vakuutuskannan oikeanlainen muodostuminen on hyvin keskeistä kaikessa vakuuttamisessa. Vakuutuskannan pitää olla mahdollisimman laaja ja sisältää mahdollisimman paljon hyviä vakuutuskohteita tai vaihtoehtoisesti vakuutuskohteita pitää olla laidasta laitaan. Kannan muodostumisessa ratkaisevia tekijöitä ovat ainakin vakuutettavien kohteiden rajaaminen, vakuutussopimuksen sisällön määrittely, vakioehtojen rajoitusehdot, yksilöidyt rajoitusehdot ja vakuutuksen riskin mukainen hinnoittelu. Vakuutuskannan muodostumiseen vaikuttaa myös se, millaisia ja minkä hintaisia vakuutuksia on markkinoilla yleisesti. (Norio-Timonen 2010, Rantala & Pentikäinen 2003, 59)

Jos riskin ja vakuutusmaksun vastaavuus on arvioitu vääränlaiseksi tai se poikkeaa markkinasta, alkaa vakuutuskannassa tapahtua negatiivista valikoitumista eli kannassa tapahtuu *adverse selection*. Tällä tarkoitetaan sitä, että sellaiset vakuutuksenottajat, jotka mieltävät vakuutusmaksun suhteessa riskiinsä liian korkeaksi, jättäytyvät pois vakuutuskannasta. Jäljelle jää vain sellaisia, joiden mielestä vakuutusmaksu on suhteessa heidän riskiin kohtuullisella tai jopa edullisella tasolla. Vakuutuskanta huononee, riski kasvaa ja tämä aiheuttaa vakuutusmaksujen nostamista. Jälleen pienempiriskiset jättäytyvät pois ja kanta huononee entisestään. Jos riskin ja maksun vastaavuus poikkeaa markkinasta esimerkiksi huonompien vakuutusehtojen vuoksi, tapahtuu jälleen negatiivista valikoitumista. Mikäli riskin ja maksun vastaavuus toisessa vakuutusyhtiössä on parempi, siirtyvät pienempiriskiset asiakkaat sellaisen yhtiön asiakkaiksi. Tästä syystä vakuutusyhtiön ei kannata käyttää toisia yhtiöitä epätarkempaa riskiluokittelua. Epäonnistunut riskiluokittelu johtaa ennen pitkää epäsymmetrisen informaation tavoin negatiivisen valikoitumisen myötä huononevaan vakuutuskantaan. Onnistuneella riskiluokittelulla ja sitä vastaavalla hinnoittelulla on siten suuri merkitys kannattavan vakuutuskannan onnistumiseen. Jos hinnoittelun osalta skaala pienen ja ison riskin välillä jää liian kapeaksi, valikoituu kantaan vain isoja riskejä ja kanta huononee. Jos riskiluokittelussa ja hinnoittelussa ei ole eroja yhtiöiden välillä, käy yleensä korvattava vakuutustapahtuma tai koko vakuutussopimustyyppi hiljalleen kannan huonontuessa kannattamattomaksi pienempiriskisten vakuutuksenottajien jättäessä riski omalle vastuulleen. (Norio-Timonen 2003. 42-43)

Piilovirhevakuuttamisessa negatiivisen valikoitumisen riski on todellinen, koska kyse on vapaaehtoisesta vahinkovakuutuksesta, jota ei ole pakko ottaa. Vapaaehtoisten vakuutusten markkinoille on tyypillistä se, että ne jotka kokevat riskin itselleen potentiaalisesti ja suureksi ottavat vakuutukset ja ne jotka kokevat sen vähemmän merkitykselliseksi jättävät vakuutuksen ottamatta. (Ergas 2008, 13-14 ja Schansberg 2014, 404). Oletettavasti huonompikuntoisten, vanhempien tai riskirakenteita omaavien asuinkiinteistöjen myyjät ovat valmiimpia vakuuttamaan myytävän kiinteistönsä, kuin uusien ja hyväkuntoisten talojen myyjät, joiden riski piilovirheistä on ainakin oletetusti pienempi. Negatiivinen valikoituminen ei aina välttämättä johda vakuutuksen myynnin lopettamiseen, mutta se voi heikentää sen korvattavuutta kun vakuutusyhtiö alkaa tiukentaa vakuutusehtojaan. (Ergas 2008, 14). Negatiivinen valikoituminen voidaan myös yrittää kääntää vakuutuksen vahvuudeksi tekemällä siitä hyödyllistä tai kannattavaa valikoitumista. Eric Schansbergin (2014, 405) artikkelissa on käsitelty negatiivisen valikoitumisen ongelmaa terveydenhuollon ja sairausvakuuttamisen kannalta. Artikkelissa ratkaisuna on esitetty teoreettinen malli, jonka avulla vakuutuksenottajat alkavat mieluummin välttää riskejä kokonaan kuin ylikäyttävät terveyspalveluita. Tällaista voi olla kuitenkin vaikeata luoda piilovirhevakuutukseen, ilman mitään pakollisuutta, lakisääteisyyttä tai jonkin asteista julkista järjestelmää.

Yhtenä ratkaisuna negatiivisen valikoitumisen välttämiseksi on laajentaa vakuutuskantaa tekemällä siitä lakisääteinen tai pakollinen vakuutus. Pakollisella vakuuttamisella tarkoitetaan Lehtipuron, Luukkosen ja Mäntypuron (2004, 115) mukaan vakuutuksia, joiden ottamisesta säädetään laissa tai viranomais määräyksissä. Pakollisen vakuuttamisen mahdollisuuksia voisi verrata lakisääteiseen liikennevakuutukseen. Jokaisen liikenteessä olevan ajoneuvon omistajan tai haltijan pitää ottaa liikennevakuutus. Pakollisella vakuutuksella parannetaan liikenteen turvallisuutta, koska vahingon sattuessa liikennevakuutuksesta korvataan viime kädessä ankaran vastuun perusteella myös sellainen vahinko, jossa ei ole ajoneuvon kuljettajan, omistajan tai haltijan tuottamusta. Korvauksen edellytyksenä on, että vahinko aiheutuu ajoneuvon liikenteeseen käyttämisestä. Jos liikennevakuutus ei olisi pakollinen, voidaan olettaa että läheskään jokaisella liikenteessä liikkuvalla ajoneuvolla ei olisi vakuutusta. Yksilön riski mahdollisesta liikennevahingosta olisi tällöin suuri, jos jokainen joutuisi korvaamaan ankaran vastuun perusteella omista säästöistään vahingon, jota ei edes aiheuttaisi tai esimerkiksi korvaamaan tuottamuksesta, mutta vahingossa sattuneen vakavan henkilövahingon jokaista euroa myöten. (Rantala ja Pentikäinen 2003, 360–370) Pakollinen

vakuutus estää negatiivista valikoitumista, koska tällöin vakuutuksenottajina ovat myös sellaiset, jotka vapaaehtoisena vakuutuksena jättäisivät vakuutuksen ottamatta kokiessaan riskin tai sen toteutumisen mahdollisuuden itselleen vakuutusmaksuun verrattuna pienemmäksi.

Pakollinen vakuuttaminen ei kuitenkaan ole ongelmatonta. Pakollinen liikennevakuuttaminen lisäsi yhdysvaltalaisen tutkimuksen ”Moral Hazard on the Road” mukaan huolimattomuutta ja vahinkoriskejä liikenteessä aikana, jolloin liikennevakuutuksesta korvattiin no-fault –järjestelmän mukaisesti kaikki osapuolen kärsimät vahingot riippumatta siitä, kuka vahingon aiheutti. Vahinkomäärät olivat tutkimuksen mukaan suurempia kuin tilanteessa, jossa vahingon aiheuttaja olisi itse suoraan korvausvelvollinen aiheuttamastaan vahingosta. (Douthat, Littlefield, Poe ja Quirk 2005) Vakuutuksen olemassaolo voi johtaa tällaiseen moraaliseen uhkapeliin. Jaana Norio-Timonen (2008, 1168) käsittelee moraalisen uhkapelin eli *moral hazardin* ongelmaa artikkelissaan ”Voiko vakuutustapahtumalla rikastua?”. Moraalisella uhkapelillä tarkoitetaan sitä, että vakuutuksen olemassaolon takia vakuutuksenottaja tai hänen puolestaan toimiva suhtautuu vakuutustapahtuman sattumistapahtumaan tai syntyvän vahingon suuruuteen aikaisempaa huolettomammin vakuutuksenantajan tietämättä. Pakolliseen vakuuttamiseen liittyy myös muita ongelmia, joista piilovirhevakuuttamiseen liittyen voisivat olla riski vakuutuskelvottomien vakuutuskohteiden vakuuttamisesta, riski huonontuvasta rakentumisen laadusta pakollisen järjestelmän takia sekä pakollisen vakuutusjärjestelmän perustamis- ja ylläpitokustannukset.

Jos vapaaehtoinen vakuuttaminen tai pakollinen järjestelmä ei pysty tai halua vakuuttaa jotakin yksilön vastuulle jäävää isoa riskiä, voi vaihtoehtona tällaisten suurten riskien vakuuttamisessa olla julkisen tahon tai organisaation tarjoama vakuutusjärjestelmä. Maroney, Cole, Gatzlaff, McGullough ja Newmanin tekemän tutkimuksen ”An Examination of Issues Pertinent to Establishing A Single Peril Facility” mukaan (2005, 3-4, 26) vakuutusmarkkinoilla syntyy usein kannattavuus- ja saatavuusongelmia yksittäisten suurten vaaratilanteiden takia, jollaisena suomalaiset kosteus- ja homevauriotkin voidaan nähdä. Ongelman ratkaisuna yhdysvaltalaisessa tutkimuksessa on nähty julkisen tai osittainen julkisen organisaation kehittäminen, joka ottaa vastuulleen sellaisia riskejä joita vakuutusmarkkinoilla ei voida tai haluta vakuuttaa, mutta jotka ovat liian suuria riskejä

yksityisten henkilöiden vastuulla pidettäväksi. Suomessa vastaavanlaisena järjestelmänä voidaan pitää aikaisempaa tulvakorvausjärjestelmää, josta korvattiin poikkeuksellisia tulvia. Järjestelmä kuitenkin purettiin, kun vapaaehtoisilla vakuutusmarkkinoilla alettiin tarjota tulvavakuutusta. Yhdysvaltojen suuret luonnonkatastrofit ovat johtaneet päinvastaiseen järjestelyyn, kun julkinen valta on ottanut ennen vakuuttamattomia riskejä kantaakseen. Tämä on koettu yleisesti ottaen hyödyllisenä ja yksityishenkilöt ovat saaneet katastrofiset riskit turvattua suhteellisen edullisesti. Julkisen vakuutusorganisaation pyörittäminen on kuitenkin todettu olevan kallista.

Piilovirheitä korvaavan vakuutuksen ja asuntokaupan turvaamiseen liittyvät kysymykset ovat yhteiskunnallisella tasolla merkittäviä, vaikka vakuuttaminen ei olisi pakollista tai vakuutusta ei tarjottaisi julkisen tahon toimesta markkinoille. Vakuutustoiminnan merkitys on Hopun ja Hemmon mukaan (2006, 3) yhteiskuntapoliittisesti on huomattavaa, koska vakuuttaminen luo yhteiskuntaan taloudellista turvallisuutta. Yksilö voi vakuutuksen avulla siirtää vakuutusyhtiön vastuulle sellaiset riskit, jotka toteutuessaan vaikuttaisivat merkittävästi yksilön taloudelliseen tilanteeseen. Vakuutustoiminnalla voidaan nähdä yhteiskunnassa myös vahinkoja ehkäisevä vaikutus vakuutusten suojeluohjeiden sekä yhtiöiden neuvonta- ja valitustoiminnan kautta. Ympäristöministeriön ylläpitämissä ”Hometalkoot” -toimenpideohjelmassa yhdeksi valtiolle asetetuksi tavoitteeksi on kirjattu asuntokaupan turvaan liittyen selvittää, miten vakuutusjärjestelmiä voitaisiin kehittää sellaisiksi että ne korvaisivat piilovirheet.

Elliot Klayman pohtii (2002) tutkimuksessaan Toxic Mold: A Growing Problem for the Real Estate Industry sitä, kenen pitäisi ottaa vastuu talon rakenteissa kasvavista ja ihmisen terveydelle haitallisista homevaurioista. Tutkimuksessa osaratkaisuina ongelmaan nähdään asunnon ennakkotarkastus myynnin yhteydessä ja tarkastuksen liittäminen kauppakirjaan, hometarkastajien auktorisointi luvalliseksi toiminnaksi, omistajien pakolliseksi tiedonannoksi homeesta kertomisen ja hallituksen hometutkimuksen tukemisen. Yhtenä tärkeänä seikkana tämän tutkimuksen kannalta Klayman näkee ostajan turvaamisen erityisellä kauppaan liitettävällä, homevaurioita korvaavalla vakuutuksella. Tutkimuksesta ei kuitenkaan käy ilmi, tarjotaanko sellaisia Yhdysvaltojen markkinoilla kyseessä olevan tutkimuksen tekohetkellä.

3.3 Vakuutusoikeudelliset lähtökohdat

Vakuutusoikeuden säännökset eivät yksin ole tyhjentäviä vakuutusoikeutta koskevien oikeudellisten seikkojen ratkaisussa, vaan niiden rinnalla sovelletaan yleisiä yksityisoikeudellisia säännöksiä. Vakuutuslainsäädännön kohteena ovat vain vakuutukselle ja vakuutustoiminnalle ominaiset kysymykset ja niiden rinnalla tarkastellaan esimerkiksi sopimusoikeuden periaatteita, sekä oikeustoimi- ja kuluttajasuojalain säännöksiä. Vakuutuslakia (28.6.1994/543) on keskeinen laki vakuutuslainsäädännön kokonaisuudessa. (Hoppu & Hemmo 2006. 12)

Vakuutuslakia 3 §:ssä on säädetty lain säädösten pakottavuudesta. Sopimusehdoilla ei voida siten poiketa pykälässä lueteltujen tahojen vahingoksi mutta poikkeamat tahojen eduksi ovat toki mahdollisia. Pykälässä säädellään tahoista, joiden etua lain pakottavuus koskee. Näistä ei ole tutkimuksen laajuudessa tarpeen tarkastella kuin kuluttajia, joita pakottavuuden säännös suojaa. Käytännössä vakuutusehdoissa määrätty sopimusehto, joka poikkeaa lain säädöksistä heikentävästi, on mitätön. (Norio-Timonen 2010. 14-17). Sopimusehdolla tarkoitetaan vakuutuslakia määräystä, riippumatta muodosta, tavasta tai missä yhteydessä miten se on annettu tai ilmoitettu eli vakuutuksenantajan näkökulmasta tullut osaksi vakuutuslakia. Sopimusehdoja ovat siten vakioehdot, vakuutuskirjan määräykset, muut yksilöidyt ehdot, suojeluohjeet. Vakuutusehtojen lainamukaisuutta tarkastellaan aina ehdon sisällön, ei muotoilun perusteella. (Norio-Timonen 2010. 17)

3.3.1 Vakuutuslakia, ehdot, vakuutus tapahtuma

Vakuuttaminen on liiketoimintaa ja tästä syystä vakuutuksenottajan vakuutettavaksi ja kannettavaksi tulevat riskit pitää voida määrittellä riittävän tarkasti. Vastuunvalinnalla ja riskien määrittelyllä on merkitystä erityisesti vakuutuksenantajan oman riskienhallinnan kannalta. Vakuutusehdot ovat olennaisia riskinmäärittäjiä, ja näistä erityisesti vakuutus tapahtuman määrittely, rajoitusehdot sekä ajallisen ulottuvuuden määrittely ovat nousevat tärkeään rooliin sekä vakuutettaessa että vakuutusriidoissa ehtojen tulkinnassa.

Riskien määrittäminen on tärkeää myös vakuutusmaksun suuruutta määrättäessä, koska vakuutusmaksuilla pitäisi kattaa vakuutuksenantajalle korvaamisesta aiheutuneet kustannukset. (Mäenpää 2011. 199). Riskinvalinnan vapaus on yksi olennainen tekijä piilovirhevakuuttamisessa. Kaikkia kohteita ei tarvitse vakuuttaa eikä vakuutusta ole pakko tarjota vakuutusmarkkinoille.

Jokaisen vakuutuksenantajan omat vastuunvalintaperiaatteet määräävät sen, mitä riskejä ja millaisilla ehdoilla vakuutetaan. Vakuutus sopimuslaissa ei säädetä siitä, minkälaisilla perusteilla vakuutushakemus voidaan hylätä. Vakuutushakemuksen hylkäämisen pitää lähtökohtaisesti perustua yhtiön vastuunvalintaperiaatteisiin, mutta myös henkilöön liittyvät syyt, kuten aikaisempi petollinen toiminta, voivat olla perusteltuna syynä hylkäykselle. Perustuslain yhdenvertaisuusperiaate määrittelee lähtökohdat myös vakuutustoiminnassa ja lisäksi hyvä vakuutustapa sitoo vakuutuksenantajia kaikessa vakuutustoiminnassa. (Norio-Timonen 2010. 22- 24)

Vakuutus sopimuslaki kaventaa vakuutuksenantajan oikeutta rajoittaa ja määrittää korvattavia vakuutustapahtumia. Tyypillisesti etenkin vastuunrajoitusehdot ja vakuutustapahtumaa määrittelevät vastuunmääritysehdot voivat vahinkovakuutuksissa olla ristiriidassa vakuutus sopimuslain kanssa. Rajoitusehtoihin liittyvää vakuutuksenantajan tiedonantovelvollisuutta on käsitelty seuraavassa, (3.4.2.) *vakuutuksenantajan tiedonantovelvollisuus*. Rajoitusehto voi olla ristiriidassa myös vakuutus sopimuslain suojeluehtojen kanssa. Suojeluehtoja ovat vakuutus sopimuksen määräykset vahingon estämisestä tai rajoittamisesta. Rajoitusehtojen ja suojeluehtojen merkittävänä eroavaisuutena voidaan pitää sitä, että rajoitusehdoilla rajataan osa tapahtumista kokonaan korvattavien vahinkojen ulkopuolelle, kun taas suojeluohjeilla annetaan vakuutuksenottajalle toimimisen tai toimimatta jättämisen ohjeita. Rajoitusehdoilla rajatut tapahtumat eivät siten ole ollenkaan korvattavia, kun taas suojeluohjeiden ehdoilla voi olla esimerkiksi korvausta alentava vaikutus, mutta vakuutustapahtumaa ei voi rajata kokonaan ulkopuolelle. Vakuutus sopimuslain mukaan suojeluohjeita ei saa merkitä rajoitusehdoiksi, ja jos näin tehdään, on merkitystä sisällöllä eikä esimerkiksi otsikoinnilla. Suojeluohjeet ovat vakuutuksenottajan sivuvelvoitteita, joita käsitellään tarkemmin luvussa (3.4.3), *vakuutukseottajan sivuvelvoitteet*. (Mäenpää 2011. 199-206; Norio-Timonen 2010. 23)

Vakuutustapahtuman ajallisen ulottuvuuden määrittämisen ehdot ovat yleisesti ottaen yksi tärkeä riskienhallinnallinen väline. Ajalliseen ulottuvuuteen liittyvät ehdot määrittävät vakuutustapahtuman sattumisajankohtaa ja kohdistavat vahingon tietyille vakuutuskaudelle. Piilovirhevakuutuksessa ajalliseen ulottuvuuteen liittyviä ehtoja voidaan pitää erityisen tärkeinä, koska kyseessä määrääikainen vakuutus. Ajallista ulottuvuutta voidaan määritellä kolmen kriteerin perusteella: milloin vahinko on huomattu, koska se on tapahtunut ja koska siitä on tehty korvausvaatimus. Hällström ja Ijäs (2007, 97) ovat jaotelleet kriteerit vastuuvakuutuksen kolmeksi ajalliseksi pääperiaatteeksi, joita voidaan tarkastella tässä tutkimuksessa myös piilovirhevakuutuksen näkökulmasta. Periaatteet ovat 1) Toteamis- eli ilmenemisperiaate, 2) tapahtumis- eli sattumisperiaate, ja 3) vaatimis- eli ilmoitusperiaate. Toteamisperiaatteen mukaan vakuutuksesta korvataan vakuutuskaudella *todettu* vahinko. Tapahtumisperiaatteen mukaan puolestaan korvataan vakuutuskauden aikana *tapahtunut* vahinko. Vaatimisperiaatteen mukaan korvattavaksi tulee pelkästään vakuutuskauden aikana *vaadittu* eli vakuutustapahtuma, josta on tehty korvaushakemus. (Mäenpää 2011, 207-211; Ijäs & Hällström 2007, 97).

3.3.2 Vakuutuksenantajan tiedonantovelvollisuus

Sopimusoikeuden yleisten periaatteiden mukaan sopijaosapuolten on meneteltävä rehellisesti, toista osapuolta ei saa johtaa harhaan, eikä ymmärtämättömyyttä tai erehdystä saa käyttää hyväkseen. (Hoppu & Hemmo 2006, 35). Kuluttajansuojalaki puolestaan lähtee siitä, että kuluttajan on saatava tuotteesta tai palvelusta riittävät ja tarvittavat tiedot. Vakuutusolosopimuksissa on näiden lisäksi säädetty vakuutuksenantajalle erityisen laajasta tiedonantovelvollisuudesta ennen vakuutusolosopimuksen myöntämistä. (Norio-Timonen 2010, 56-57)

Vakuutuksenottaja on vakuutuksenantajalta saamiensa tietojen varassa, koska vakuutus on tuotteena abstrakti ja monimutkainen. Tästä syystä vakuutuksenantajan on oma-aloitteisesti annettava vakuutuksenottajalle selkeästi tiedot vakuutuksen keskeisistä ominaisuuksista. Vakuutuksenottajalle on myös kerrottava keskeiset ja olennaiset vakuutusturvanrajoitukset. Tällaiset ehdot on usein kirjattu vakioehtoihin erityisinä rajoitusehtoina, mutta tässäkin

Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä koituvat oikeusseuraamukset perustuvat siihen millä tavalla tiedonantovelvollisuutta on laiminlyöty, mitä vahinkoa vakuutuksenottajalle on tästä seurannut ja mihin säädöksiin vakuutuksenottaja vaateensa perustaa (Hoppu & Hemmo 2006. 51). Vakuutuslain 9 §:n mukaan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä tai harhaanjohtavien tai virheellisten tietojen antamisesta seurauksena vakuutuslain 9 §:n 1 momentin mukaan voidaan katsoa olevan voimassa sellaisena kun vakuutuksenottaja on olettanut annettujen tietojen perusteella. (Norio-Timonen 2010. 68). Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla sopimus saatetaan katsoa myös kokonaan pätemättömäksi. Jos tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä on seurannut vakuutuksenottajalle vahinkoa, voi hänellä olla oikeus vahingonkorvaukseen (Hoppu & Hemmo 2006. 51). Vakuutuksenantajalla on näyttövelvollisuus siitä, että tiedonantovelvollisuus on täytetty. Tästä syystä tiedonantovelvollisuuden täyttyminen on dokumentoitu yleensä vakuutushakemuksessa tai -sopimuksessa esimerkiksi allekirjoituksella. (Hoppu & Hemmo 2006. 46)

Sivuvelvoitteet ovat vakuutuksenottajan velvoitteita, joista on säädetty vakuutus-
sopimuslaissa. Ne ovat vakuutuksenottajalle asetettuja velvollisuuksia toimimisesta tai
toimimatta jättämisestä. Niillä määritellään siten, kenen toiminta ja millainen toiminta saavat
merkitystä vakuutuskorvausta määritellessä, sekä millainen tämän merkityksen laajuus on.

Laiminlyönneillä voi olla vaikutusta vakuutuksenantajan korvausvelvollisuuteen. Sivovelvoitteet on hyvä erottaa vastuunrajoitusehdoista (mitä vahinkoja ei korvata) ja vastuunmääritysehdoista (mitä riskejä korvataan). Norio-Timonen (2003. 19-20) luettelee vakuutuksenottajan sivovelvoitteiksi 1) riskiä koskevan tiedonantovelvollisuuden, 2) varaan lisääntymiseen liittyvät velvollisuudet, 3) velvollisuus olla aiheuttamatta vakuutustapahtumaa, 4) velvollisuus noudattaa suojeluohjeita 5) pelastamisvelvollisuus 6) velvollisuus myötävaikuttaa vahingon selvittämiseen, ja 7) velvollisuus antaa oikeat tiedot vakuutustapahtumasta. Seuraavassa on käsitelty piilovirhevakuuttamisen kannalta erityisen tärkeitä sivovelvoitteita.

Vakuutuksenottajalla ei ole oma-aloitteista tiedonantovelvollisuutta, mutta hänen vastattava oikein ja täydellisesti vakuutuksenantajan kysymyksiin. Vakuutuksenantajalla on vastuu siitä, että hän saa vakuutuksenottajalta tarvitsemansa tiedot vakuutettavasta riskistä. Tämä johtuu siitä, että vakuutuksenottajalta ei voida edellyttää tietoa siitä miten vakuutuksenantaja arvioi vakuutettavaa riskiä ja mitä tietoja hän sitä varten tarvitsee. Piilovirhevakuutuksessa vakuutuksenottajan tiedonantovelvollisuus korostuu, koska vakuutuksenottaja tuntee vakuutettavan kohteen lähtökohtaisesti aina vakuutuksenantajaa paremmin. Kohteen mahdolliset viat, puutteet ja virheet ovat voineet tulla vakuutuksenottajan tietoon tämän asumisen aikana, ja vakuutuksenottajalla on velvollisuus kertoa niistä kysyttäessä. Vakuutuksenantajan täytyy saada oikeat tiedot, jotta hän pystyy tekemään ratkaisunsa vakuutuksen myöntämisestä tai hylkäämisestä sekä vakuutus sopimuksen ehdoista ja maksuista. (Hoppu & Hemmo 2006. 62-62. Norio-Timonen 2010. 76-77)

Vakuutus sopimuksessa vallitsee tyypillisestä sopimuksesta poikkeava tilanne, koska ostajan eli vakuutuksenottajan antamilla tiedoilla on olennainen merkitys sopimuksen sisältöön, laajuuteen ja hintaan. Vakuutus sopimuksessa vallitsee siten epäsymmetrinen informaatio, koska toisella osapuolella on enemmän tietoa kuin toisella. Epäsymmetrinen informaatio voi johtaa myös moraaliseen uhkapeliin eli *moral hazard* ilmiön toteutumiseen. Epäsymmetrinen informaatio saattaa aiheuttaa lisäksi negatiivista valikoitumista eli adverse selection voi myös totetua. (Norio-Timonen 2003, 26-27)

Vakuutuksenottaja vastaa antamiensa tietojen oikeellisuudesta ja totuudenmukaisuudesta. Vakuutuksenottajan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin seuraus riippuu siitä, onko

laiminlyönnillä ollut merkitystä vakuutuksenantajan vastuunarviointiin. Laiminlyönti voi siten koskea vain sellaista oikeasti merkityksellistä seikkaa, jolla olisi ollut vaikutusta vakuutuksenantajan riskiluokitteluun, erityisehtojen lisäämiseen tai koko vakuutus-sopimuksen hylkäämiseen. (Norio-Timonen 2010. 82-83) Vakuutuksenottaja toimii vilpillisesti, jos hän hyötymistarkoituksessa laiminlyö tiedonantovelvollisuuttaan. Vahinkovakuutuksen osalta tiedonantovelvollisuuden vilpillisestä laiminlyönnistä seuraa vakuutuslakien 23.1 § mukaan se, ettei vakuutuslaki sidos vakuutuksenantajaa. Vakuutuksenantajalla ei myöskään ole velvollisuutta palauttaa jo maksettuja vakuutusmaksuja. Näyttövelvollisuus vakuutuksenottajan vilpillisestä menettelystä on vakuutuksenantajalla. (Hoppu & Hemmo 2006. 70-72; Norio-Timonen 2010. 82-84). Jos vakuutuksenottaja ei laiminlyö tiedonantovelvollisuuttaan vilpillisesti, mutta toimii huolimattomasti tai tuottamuksellisesti, koko vakuutuslakia ei voida katsoa sitomattomaksi. Vakuutuksenottajan laiminlyödessä huolimattomasti tai tahallisesti tiedonantovelvollisuuttaan, korvausta voidaan vakuutuslakien 23.2 § mukaan alentaa tai evätä korvaus kokonaan. Edellytyksenä on, että huolimaton tai tahallinen toiminta ei ole ollut vähäistä ja sillä on syy-yhteys vahinkoon. Jos syy-yhteys puuttuu, mutta huolimattomuuden tai tahallisen toiminnan seurauksena vakuutusmaksu suhteessa riskiin on liian alhainen, voidaan sen perusteella alentaa korvausta. Pieni poikkeavuus vakuutusmaksussa ei kuitenkaan oikeuta vielä korvauksen alentamiseen. (Norio-Timonen 2010, 84-87).

3.4 Piilovirheiden korvattavuus muista vakuutuksista

Vakuutusyhtiöt rajaavat riskejään vastuunvalinnalla, riskivalinnalla ja vakuutuslakien rajoitusehdoilla. Suomessa piilovirheet on lähtökohtaisesti rajattu korvattavien vahinkojen ulkopuolelle muiden kuin piilovirhevakuutusten ehdoissa. Yhdysvalloissa kosteus- ja homevaurioita on korvattu ainakin vielä 2000-luvun alkupuolella rakennus-, kiinteistö-, ja vastuuvakuutuksista. Klaymanin (2002) mukaan homeoikeudenkäynnit ovat Yhdysvalloissa arkipäivää ja ne uhkaavat vain lisääntyä. Vakuutusala on reagoinut niihin nostamalla vakuutusmaksuja, tiukentamalla rajoitusehtoja ja hakemalla viranomaisilta lupaa poistaakseen vakioehdoista homevahinkojen korvattavuuden. Myös Chaumanin mukaan (2004, 44-47) lisääntyneet homevahingot ovat aiheuttaneet vakuutusyhtiöille tappioita ja siitä syystä yhtiöt ovat alkaneet sopeuttaa käytäntöjään. Homevaurioiden korvattavuutta on pyritty rajoittamaan

ehtojen ja korvauskattojen avulla, ja kosteusvaurioita korvaavan vakuutuksen saaminen on alkanut edellyttää ennakoivien toimenpiteiden toteuttamista home- ja kosteusvaurioiden välttämiseksi. Little ja Kravetz (2003, 30-32) toteavat, että vakuutusyhtiöt kamppailevat lisääntyneitä homevaurioita vastaan rajoittamalla vastuutaan jo siten, että he tulkitsevat homeen saasteeksi ja saavat rajattua sen vakioehtojen saasteita koskevalla rajoitusehdolla korvattavuuden ulkopuolelle.

North, Garven ja Gwin (2012) kuvaavat artikkelissaan ”Rainfall or Rainmaking? Lawyers, Courts, and the price of Mold Insurance in Texas” homevahinkojen aiheuttamaa vakuutuskriisiä Texasista vuosilta 2001-2002. Artikkelin mukaan 2000-luvun alussa kotitalouksien homevahinkojen korvausvaateet kasvoivat räjähdysmäisesti kolmella suurimmalla vakuuttajalla vuoden aikana 9,1 miljoonasta dollarista 79,5 miljoonaan dollariin. Taustalla oli ongelmalliset lattiarakenteiden vauriot, mutta räjähdysmäistä kasvua selitti etenkin oikeusteitse käydyt korvausriidat, jota pyöritti suuri lakimiesten joukko.

Suomessa kosteus- ja homevaurioihin liittyvät tapaukset ovat suhteellisen yleisiä koti- ja kiinteistövakuutusten rajoitusehtoja sovellettaessa esimerkiksi asiakkaalle maksuttomassa Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan lautakunta- ja neuvontakäsittelyssä, mutta tuomioistuinteitse käytävät riidat vakuutusyhtiöiden kanssa eivät onneksi ole Suomessa Yhdysvaltojen tasolla. Yksityishenkilöiden väliset asuntokauppariidat ovat kuitenkin myös Suomessa yleisiä. Maakaari on ollut nykyisellään voimassa jo useiden vuosien ajan, ja oikeuskäytäntöä virhevastuusta on syntynyt paljon. Koska asuntokauppariidat ovat nykyiselläänkin hyvin yleisiä, voidaan päätellä että oikeuskäytännöstä huolimatta riitaoikeudenkäyntejä nostetaan jatkuvasti sen sijaan että asioista sovittaisiin oikeudenkäyntien ulkopuolella. Yhtenä selittävänä tekijänä on oikeusturvavakuutus. Jyrinjärvi, Korpelainen, Pennanen, Pesonen, Pirinen ja Vuori (2006) ovat tutkineet artikkelissaan ”Oikeusturvavakuutuksen rooli oikeudenkäyntikulujen kattajana” oikeusturvavakuuttamisen merkityksiä nyt ja tulevaisuudessa yhteiskunnalle ja tuomioistuimen kehitykselle. Merkittävä osa oikeudenkäyntikulujen kustannuksista kustannetaan artikkelin mukaan Suomessa oikeusturvavakuutuksesta. Oikeusturvavakuutuksen olemassaolon voidaankin nähdä ohjaavan vakuutettua hakemaan riidanratkaisukeinoa oikeusteitse. Kuluja korvaavien vakuutusyhtiöiden kannalta tilanne ei tietenkään ole toivottava. Artikkelin mukaan

oikeusturvavakuutuksella nähdään kasvavien oikeudellisten riitojen takia tulevaisuutta, mutta koska kyse on vakuutusyhtiöiden liiketoiminnasta, ei vakuutuksen sisältöön, korvattavuuteen tai laajuuteen haluta puututtavan lainsäätäjän toimesta.

3.5 Piilovirheen määrittäminen vakuutusopimuksen ja maakaaren näkökulmasta

Piilovirheen määritelmä on erilainen vakuutusopimuksen ja maakaaren lähtökohdista. Vakuutusopimuksessa määritellään vakuutusopimuksen sisältö eli korvattavat vahinkotapahtumat, ehdot ja vakuutuksen ulkopuolelle jäävät asiat. Vakuutuksen ulkopuolelle rajattavien, vakuutuskohteessa havaittujen vikojen ja puutteiden rajaamisessa kuntotarkastus on keskeisessä roolissa piilovirhevakuutuksessa. Vaikka piilovirhevakuutuksella voidaan nähdä keskeinen rooli asuntokaupan turvan parantamisessa, ei vakuutuksen voimassaolo kuitenkaan poista myyjältä virhevastuuta Suomessa. Piilovirhevakuutus on myös vapaaehtoinen vakuutus, jolloin vakuutusyhtiö voi itse määritellä korvattavat vakuutustapahtumat. Tällöin on mahdollista, että vakuutus ei korvaa jotakin piilovirhettä, josta myyjä on kuitenkin maakaassa säädetyn mukaisesti virhevastuussa ostajalle. Toisaalta, vakuutus voi korvata sellaisia piilovirheitä, jotka ovat ehtojen mukaan vakuutuksesta korvattavia, mutta joita ei maakaaren mukaan katsottaisi myyjän virhevastuulle kuuluviksi, esimerkiksi siitä syystä, että maakaassa virheelle asetetun merkittävyyden raja ei täyttyisi vielä.

3.6 Hometalkoiden selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytänteistä Pohjoismaissa

Aineistona tässä kappaleessa käsiteltävässä Suomen ja Pohjoismaiden välisessä piilovirhevakuuttamisessa on käytetty Ympäristöministeriön ylläpitämissä hometalkoissa tehtyä tutkimusta ”Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytänteistä Pohjoismaissa”. Selvityksen on tehnyt hometalkoille Raksystems Anticimexin työryhmä ja se on julkaistu 2011. Aineistona selvityksessä on käytetty vuoden 2009 tilastoja. Pohjoismaina selvityksessä

on tarkasteltu Suomen lisäksi Ruotsia, Norjaa ja Tanskaa. Islanti ei ole mukana selvityksessä. Seuraavassa puhuttaessa Pohjoismaista, tarkoitetaan selvityksessä mukana olleita Pohjoismaita.

Vuoden 2009 lopulla Suomessa, Norjassa, Tanskassa ja Ruotsissa oli 1-1,5 miljoonaa erillistä pientaloa. Eniten pientaloja oli Ruotsissa (1 657 255 kpl) ja vähiten Tanskassa (1 088 812 kpl). Tanska on muita Pohjoismaita pinta-alaltaan pienempi maa, mikä jo osaltaan selittää eroa. Lisäksi eri maissa on erilaisia asumisen ja rakentamisen ratkaisuja, joiden vertailu niiden erojen takia ei ole edes mielekästä. Tehdyissä kiinteistökaupoissa oli myös huomattavia eroja maiden välillä. Pientalokiinteistökauppojen lukumäärää sekä kuntotarkastusten ja piilovirhevakuuttamisen yleisyyttä Pohjoismaissa on kuvattu alla olevassa taulukossa (TAULUKKO 1). Vuonna 2009 Ruotsissa myytiin reilut 57 000 pientaloa, kun Suomen vastaava luku oli vajaa 15 000 pientaloa. Kuntotarkastuksia tehtiin arviolta eniten Tanskassa (99 %) ja vähiten Suomessa (50–80 %) ja Norjassa (40 %). Piilovirhevakuutuksia otettiin kiinteistökaupan turvaksi eniten Tanskassa (90 %) ja Norjassa (70 %), ja selkeästi vähiten Suomessa (2 %). Piilovirhevakuutus otettiin noin 15 prosenttiin Raksystems Anticimexin kuntotarkastamista omakotitaloista. (Malmivaara ym. 2011, 4-8 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011)

TAULUKKO 1 Pientalokiinteistökaupat, kuntotarkastusten yleisyys ja piilovirhevakuuttamisen yleisyys Pohjoismaissa vuonna 2009

Maa	Pientalokiinteistökaupat vuonna 2009 (kpl)	Kuntotarkastusten yleisyys v. 2009, arvio (%)	Piilovirhevakuutuksen yleisyys v. 2009, arvio (%)
Suomi	14 723	50–80	2
Ruotsi	57 360	90	35
Norja	22 248	40	70
Tanska	33 952	99	90

(Malmivaara ym. 2011, 5-7 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011)

Kiinteistökauppoja säätelemä lainsäädäntö on Pohjoismaissa samantyyppistä. Ostajan täytyy tarkastaa kohde ja myyjän täytyy kertoa tai antaa kiinteistöstä ostajalle tietoja. Maiden välillä on kuitenkin eroja siinä, kummalle kaupan osapuolelle on asetettu suuremmat vastuut ja velvollisuudet. Suomessa ostajalla on ennakkotarkastusvelvollisuus, mutta myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta voidaan pitää tätä laajempänä jo myyjälle asetetun laajan viiden vuoden virhevastuun perusteella. Sen sijaan Ruotsissa ostajalle on asetettu (Ruotsin maakaaren osassa 1970–1994 luvussa 4:19) hyvin laaja ja kattava tarkastusvelvollisuus, ja ostajalla on osapuolista suurempi vastuu huolehtia kiinteistön kuntotarkastuksesta ennen kaupantekoa. Jos ostaja ei täytä tarkastusvelvollisuuttaan riittävällä tavalla, ei hän voi vaatia korvausta, ostohinnan alennusta tai kaupanpurkua sellaisen vian perusteella, joka ostajalle asetetussa perusteellisessa tarkastuksessa olisi pitänyt havaita. Myyjä vastaa kuitenkin myös Ruotsissa piilevistä vioista. Ruotsissa piileville vioille on asetettu hieman erilainen kynnys kuin Suomessa oleva merkittävyyden vaatimus. Ruotsissa myyjän vastuulla olevat piilevät viat ovat sellaisista, joita ei ole ollut mahdollista havaita eikä ennakoita iän, yleiskunnon tai hinnan perusteella. Ostajan vastuulle se sijaan kuuluu sellaiset näkymättömät piilevät viat, jotka rakennuksen iän, kunnon tai hinnan perusteella voi talossa olla tai ne ovat odotettavissa. Myyjän virhevastuu piilevien vikojen osalta on puolet pidempi kuin Suomessa, 10 vuotta kaupanteosta. (Bergström 2011, 37-40 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011)

Norjan lainsäädännössä kiinteistökaupan osapuolille asetetut vastuut ja velvollisuudet ovat hyvin samantasoiset Suomen vastaavien kanssa (Norjan omaisuuden myyntiä koskeva laki, lov om avhending av fast eiendom). Myyjän virhevastuu on myös samanpituisen, 5 vuotta kaupanteosta. Norjassa myyjällä on ostajaa suurempi tiedonanto- ja informointivelvollisuus. Myyjällä on siten Suomen tapaan velvollisuus antaa ostajalle kaikki olennaiset, tiedossa olevat seikat, joilla voi olla ostajan kannalta merkitystä. Myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluu sellaiset seikat, jotka olisi pitänyt olla tiedossa asumisen kautta. Tätä laajuutta tarkasteltaessa huomioidaan myyjän asunnossa asuma aika. Ostajalla on tarkastusvelvollisuus, mutta ei velvollisuutta käyttää ulkopuolista tarkastajaa. Ostaja ei voi vedota kiinteistön puutteisiin, joista hän on tiennyt tai jotka hänellä olisi pitänyt olla tiedossaan tehdyn tarkastuksensa kautta kaupantekohetkellä. Norjassa ostajan täytyy lisäksi hallinnan saamisensa jälkeen suorittaa asuntoon vielä erityinen asunnon tarkastus, jollaista Suomessa ei

erikseen velvoiteta käytetyn asunnon kaupassa. (Nilsen 2011, 45-46 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011)

Tanskassa ostajalla on ennakkotarkastusvelvollisuus ja myyjällä tiedonantovelvollisuus. Myyjän virhevastuuseen kuuluvat myös Tanskassa kiinteistön salaiset piilovirheet. Tanska on kuitenkin vienyt myyjän vastuut ja velvollisuudet muita Pohjoismaita askeleen pitemmälle, säätämällä asetuksen tasolla (Bekendtgørelse om huseftersynsordningen BEK nr 1290 af 14/12/2009) pientalokauppojen kuntotarkastuksesta. Kuntotarkastuksen teettämällä ja ottamalla salaisia virheitä varten piilovirhevakuutuksen, myyjän välttää 10 vuoden virhevastuunsa. Tanskassa piilovirhevakuutusta kutsutaan omistajanvaihdosvakuutukseksi ja se kattaa kiinteistön piilovirheet ja puutteet kaupantekohetkellä. Vakuutus otetaan kiinteistöön tehdyn kuntotarkastuksen perusteella ja välttää virhevastuunsa on myyjän annettava ostajalle ennen kaupantekoa kuntotarkastuksesta tehty kuntotarkastusraportti, tarjous omistajanvaihdosvakuutuksesta ja lisäksi tarjoutua maksamaan siitä puolet, sekä tieto, että myyjä on vapautettu lain noudattamisesta. Käytännössä tätä noudatetaan lähes sataprosenttisesti. (SabroeMarketing 2011, 55-66 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011).

Suomessa ostajan ei tarvitse käyttää ulkopuolista asiantuntijaa, esimerkiksi kuntotarkastajaa, täyttääkseen kiinteistön ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Myöskään Norjassa tai Tanskassa ei ole säädetty lailla tai asetuksella ulkopuolisesta kuntotarkastuksen vaateesta. Ruotsissa ostajan ennakkotarkastukselle ja siten kiinteistön kunnon tarkastukselle on kuitenkin annettu suuri painoarvo ja vastaavasti Norjassa kiinteistökauppojen riitoihin liittyvässä lain soveltamisessa korostetaan kuntotarkastuksen tärkeyttä. Tanska on kuitenkin Pohjoismaista ainoa maa, joka on asetuksen tasolla säännellyt kuntotarkastuksen sisällöstä, kuntotarkastajien koulutuksesta ja pätevyydestä, kuntotarkastusraportin sisällöstä sekä koko toiminnan valvonnasta. Ruotsiin on ajan kuluessa tullut vakiintunut käytäntö kuntotarkastuksesta ja raportin sisällöstä. Virallista pätevyysvaatimusta heillä ei ole, mutta saadakseen neuvontavastuun kattavan vastuuvakuutuksen, on kuntotarkastajalla oltava rakennusinsinöörin pätevyys. Tätä kautta Ruotsiin on syntynyt epävirallinen pätevyysvaatimus, koska kuntotarkastajat ovat vahingonkorvausvastuullisia tekemänsä kuntotarkastuksen virheistä ja vastuuvakuutus on tärkeä osa kuntotarkastajan taloudellista

turvaa. Norjan Kuluttajalautakunta suosittelee kuntotarkastuksen tekemistä asuinkiinteistökaupassa ja lainsäädännön soveltamisessa sille annetaan paljon painoarvoa. Norjassa on myös tehty lakialoite kuntotarkastuksen saattamiseksi pakolliseksi asuinkiinteistön kaupan yhteydessä. Alalle on syntynyt vakiintunut käytäntö kuntokartoituksen suorittamisesta ja kuntoarvioijat kuuluvat liittoihin, joiden listoille pääsyn vaatimuksen on tietynlainen, liiton määrittelemä ammatillinen pätevyys. Lisäksi heidän tulee suorittaa hyväksytysti tutkinto. Norjan mallia voitaneen siten verrata jossain määrin Suomeen yhteistoimintamalliin ja AKK-tutkintoon. Norjassa kuntotarkastuksen sisällöstä on olemassa malli, asunnonmyyntiraportti, jossa tavallisen kuntoarvion lisäksi kiinnitetään erityistä huomiota kiinteistön rakennusten rakennusteknillisiin ominaisuuksiin, jotka ovat omistajanvaihdoksessa oleellisia. Asunnonmyyntiraportissa rakennus tarkastetaan yksityiskohtaisen tarkistuslistan avulla lähinnä visuaalisesti ja niiden rakenteiden osalta, joihin on pääsy. Asunnonmyyntiraportissa voidaan määrätä myös lisätutkimuksia tarvittaessa. Asunnonmyyntiraportti ei Norjassa korvaa myyjän tiedonantovelvollisuutta eikä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta, mutta se lisää informaatiota ja siten turvallisuutta kiinteistökaupassa. (Malmivaara ym., 2011 4-8, Bergström 2011, 37-43, Nilsen 2011,44-51 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011)

Hometalkoiden tutkimukseen mukaan vuonna 2009 Suomessa piilovirhevakuutus otettiin vain noin 2 prosenttiin kiinteistökaupoissa. Ruotsissa vastaava luku oli 35 %, Norjassa 70 % ja Tanskassa 90 %. Vuonna 2009 Suomessa vakuutusta tarjottiin ainoastaan Raksystems Anticimexin kautta ja ainoastaan kiinteistön myyjä pystyi ottamaan vakuutuksen. Tutkimuksen tekohetkellä vakuutusta tarjotaan edelleen ainoastaan samaisen yhtiön kautta, mutta vakuutusta on vuoden 2014 alusta alettu tarjota myös ostajille. Muissa Pohjoismaissa vakuutusta myydään useammasta vakuutusyhtiöstä ja se on tarjolla kaupan molemmille osapuolille. Raksystems in toimitusjohtaja Marko Malmivaaran mukaan vuodesta 2009 luvuissa on tullut kasvua, ja vakuutus otetaan tutkimuksen teko hetkellä vuonna 2014 noin 3 prosenttiin omakotitalokaupoista. Tarkkaa lukemaa yhtiöstä ei kuitenkaan kerrota liikesalaisuuden takia. (Malmivaara ym. 2011 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011, Malmivaara 2014)

Ruotsissa piilovirhevakuutuksia on kolmen tyyppisiä 1)Myyjän piilevien virheiden vastuuvakuutus, 2) Ostajan kohdevakuutus, ja 3) edellä olevien yhdistelmä, Varudeklaret. Myyjän piilevien virheiden vastuuvakuutuksen ottaa myyjä ja se kattaa Ruotsin maakaaren mukaan myyjän virhevastuulle kuuluvat vahingot. Vakuutusmäärä vaihtelee 750 000 ja 1 500 000 kruunun välillä (80 775 - 161 550 euron välillä), omavastuu 0-12 000 kruunua (0-1292 euroa) ja vakuutus on voimassa 10 vuotta kaupanteosta. Kohdevakuutuksessa vakuutuksen ottaa ostaja kohteelle tehdyn kuntotarkastuksen perusteella ja se kattaa sellaiset piilevät viat ja riskirakenteet, joita tarkastuksessa ei ole voitu havaita. Kohdevakuutus on voimassa 5 vuotta. Varudeklaretin myyjä puolestaan ottaa ostajan hyväksi ja vakuutus kattaa mahdolliset tarkastusvirheet ja havaitsemattomat piilovirheet. Varudeklaret on voimassa 10 vuotta. (Bergström 2011, 44, Raksystems Anticimexin oppaassa 2011)

Norjassa piilovirhevakuutuksia on kahdenlaisia, omistajanvaihdosvakuutus ja asunnon ostajan vakuutus. Omistajanvaihdosvakuutus on myyjän vastuuvakuutus, joka ei poista myyjän vastuuta suhteessa ostajaan, mutta siirtää taloudellisen vastuun vakuutusyhtiölle. Omistajanvaihdosvakuutus maksaa noin 3-4 promillea asuinkiinteistön myyntihinnasta, riippuen vakuutusyhtiöstä. Vakuutus kattaa sellaiset piilovirheet ja puutteet, joista myyjä on lainsäädännön mukaan virhevastuussa. Asunnonostajan vakuutus puolestaan kattaa mahdollisessa kiistatilanteissa syntyviä oikeudenkäyntikuluja ostajalle riidassa joko myyjää tai tämän vakuutusyhtiötä vastaan. Vakuutuksessa ei ole omavastuuta ja se korvaa myös vastapuolen oikeudenkäyntikuluja. Myös Norjan kotivakuutuksissa on oikeusturvavakuutus, joka on sisällöltään Suomen kotivakuutukseen kuuluvan oikeusturvavakuutuksen kaltainen (omavastuu ja suhteellisen matala enimmäiskorvausmäärä 80 000 kr). Asunnonostajan vakuutuksella ei siksi ole hirvittävän suurta merkitystä, koska se on sisällöltään osittain oikeusturvavakuutuksen kanssa päällekkäinen vakuutus. Asunnon ostajanvakuutus on voimassa vain määräajan, 5 vuotta kaupantekohetkestä, ja korvaa ainoastaan omistajanvaihdokseen liittyvät riitatilanteet. Asunnonostajan vakuutus on kuitenkin oikeusturvavakuutusta laajempi ja omavastuuton, mutta samalla tavallista oikeusturvavakuutusta paljon kalliimpi maksaessaan lähes myyjän omistajanvaihdosvakuutuksen verran. (Nilsen 2011, 52-54 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011)

Tanskassa on kahdenlaisia vakuutuksia: omistajanvaihdosvakuutus, josta on kaksi laajuutta (peruslaajuus ja laajennettu) sekä myyjän vakuutus. Tanskassa kiinteistölle tehtävästä kuntotarkastuksesta on säädetty asetuksen tasolla ja myyjän virhevastuu kiinteistön piilovirheistä on kytketty yksin myytävän asunnon piilovirhevakuuttamisen, eli omistajanvaihdosvakuutuksen kanssa. Kun myyjä on ennen kaupantekoa hoitanut kuntotarkastuksen, hakenut tarjouksen omistajanvaihdosvakuutuksesta, tarjoutunut maksamaan siitä puolet ja informoinut ostajaa siitä että hän on täyttänyt velvollisuutensa ja vapautuu vastuustaan, on päätös asunnon vakuuttamisesta yksin ostajalla ja myyjä on vapautunut virhevastuustaan kiinteistön salaisiin virheisiin ja puutteisiin. Ostaja ottaa omistajanvaihdosvakuutuksen, mutta asetus ei edellytä että ostajan olisi pakko vakuutus ottaa, se vain vapauttaa myyjän piilevien virheiden virhevastuusta myyjän hoidettuaan velvollisuutensa. (SabroeMarketing 2011, 55-66 Raksystems Anticimexin oppaassa 2011)

Omistajanvaihdosvakuutuksen sisällöstä on säädetty kiinteistön hankintaa koskevassa tanskalaisessa kuluttajansuojalaissa. Omistajanvaihdosvakuutus kattaa asuinkiinteistön salaiset viat ja puutteet. Omistajanvaihdosvakuutuksen peruslaajuudesta on säädetty kiinteistön hankintaa koskevassa kuluttajansuojalaissa ja se koskee kaikkia omistajanvaihdosvakuutuksia vakuutusyhtiöstä riippumatta. Peruslaajuus korvaa rakennuksessa haltuunottopäivänä olevien vaurioiden korjauksen ja aineelliset tekijät, jotka lisäävät myöhempien tulevien vaurioiden riskiä. Korvattavien vaurioiden on oltava kuitenkin sellaisia, jotka heikentävät sen käytettävyyttä tai alentavat kiinteistön rakennuksen arvoa. Laajennettu omistajanvaihdosvakuutus korvaa piileviä ja salattuja virheitä tai puutteita perusosaa laajemmin, riippuen kustakin vakuutusyhtiöstä. Vakuutusten hintaan vaikuttaa monta eri tekijää, joita ovat esimerkiksi pinta-ala, hinta, valmistumisvuosi, lämmitysmuoto, vakuutuksen omavastuu ja laajennuksen taso sekä vakuutuksen voimassaoloaika (5 vai 10 vuotta). (Sabroe Marketing 2011, 55-66 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011)

Tanskan myyjän vastuuvakuutus on myyjä osapuolen piilevien virheiden vakuutus, joka kattaa kiinteistössä löytyviä vikoja ja puutteita, jotka tulevat ilmi kaupanteon jälkeen ja ostajan otettua asunto hallintaansa. Myyjä ei voi vaatia ostajaa ottamaan omistajanvaihdosvakuutusta, vaikka se turvaa molempia osapuolia. Myyjän vastuuvakuutus on myyjä osapuolen oma vakuutusturva. Myyjän vastuuvakuutus edellyttää yhtäläillä myyjän

velvollisuuksien täyttämistä ja virhevastuusta vapautumista kuin omistajanvaihdosvakuutuskin. Käytännössä ostaja lähes aina ottaa omistajanvaihdosvakuutuksen kiinteistökaupan turvaksi ja lähtökohtaisesti vain purkukunnossa olevia kiinteistöjä ei vakuuteta. Myyjän vastuuvakuutus ei siksi ole yhtä lailla merkittävä vakuutus Tanskan piilovirhevakuutuksia tarkasteltaessa. (Sabroe Marketing 2011, 57-66 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011)

4 TUTKIMUSTULOKSET

4.1 Tutkimuksen toteutus

Haastattelut on tehty maaliskuun 2014 aikana. Haastateltaviksi on valittu henkilöitä, jotka ovat piilovirhevakuututtamisen asiantuntijoita Suomessa. Tavoitteena on ollut saada mahdollisimman monipuolinen kuva tutkimuksen ilmiöstä, piilovirhevakuutuksesta, sen sisällön, korvaavuuden, mahdollisuuksien ja mahdollisten ongelmien kautta. Tutkielmaan haastatellut asiantuntijat ovat kehittäneet, työstäneet ja/tai hoitaneet vakuutusta sen elinkaaren aikana. Vaihtoehtoisesti he ovat asiantuntijoita sen korvauskäsittelyssä tai he ovat hoitaneet sen tarkastustoimintaa Suomessa. Pohjola Vakuutus Oy:stä on haastateltu tuotepäällikkö Kari Honkasta ja tarkastusinsinööri Ari Fischeriä, If Vakuutus Oy:stä on vakuutusjohtaja Veli-Pekka Kempistä ja Raksystems Anticimexiltä lakimies Anu Jukaa ja toimitusjohtaja Marko Malmivaaraa. Vakuutuslautakunnan näkemystä riitojen ratkaisusta on saatu Vakuutus- ja rahoitusneuvonnasta jaostopäällikkö Tuomas Korkeamäeltä. Piilovirhevakuutusta tarjoamattoman yhtiön näkökulma on saatu LähiTapiolasta, josta on haastateltu korvauspäällikkö Jussi Korpelaista sekä riskipäällikkö Helinä Kalliota. Heidän lisäksi haastateltiin myös luottoasiantuntija Ulla Tervosta LähiTapiola Pankista. Pankin näkökulma rajattiin kuitenkin tutkimuksen edetessä tutkimuksen tarkastelun ulkopuolelle, joten Ulla Tervosen haastattelua on käytetty taustamateriaalina.

Haastattelut toteutettiin puolistrukturoituina teemahaastatteluina. Teemahaastattelua voidaan pitää välimuotona avoimesta ja lomakehaastattelusta. Teemahaastattelussa kysymysten aihepiirit ovat tiedossa etukäteen, mutta kysymykset ovat avoimia ja niiden järjestys saattaa muuttua haastattelutilanteessa. Haastateltavan tiedossa on usein pelkkä aihealue eikä hän välttämättä saa kysymyksiä etukäteen tutustuttavaksi. Teemahaastattelussa myöskään vastausvaihtoehtoja ei ole eikä niitä anneta haastateltavalle. Kysymysten muotokaan ei välttämättä ole täysin ennalta määrätty, ja haastattelija voi vaihdella niiden sanamuotoja. (Hirsjärvi, Remes, Sajavaara 2013, 208; Hirsjärvi & Hurme 2008, 47) Tässä tutkimuksessa haastateltaville oli kerrottu haastattelun aihealueesta sekä tutkimuksen rajauksista ennen haastattelutilannetta, mutta kysymyksiä ei kerrottu ennalta. Kysymykset vaihtelivat teemojen

alla haastateltavan asiantuntijuuden mukaisesti ja kysymysten esittämisjärjestys, muoto ja sanamuodot vaihtelivat jokaisessa haastattelutilanteessa. Haastattelukysymysten runko löytyy tutkimuksen liitteenä (LIITE 1).

Teemahaastattelun esikuvana voidaan pitää Mertonin, Fiskin ja Kendallin kohdennettua eli fokuoioitua haastattelua (The Focused Interview). Teemahaastattelussa keskusteltavat asiat kohdennetaan ennalta teemoihin ja haastattelu etenee näiden teemojen varassa, ei niinkään yksityiskohtaisten kysymysten mukaisesti. Perinteisesti teemahaastattelussa teemat eli aihealueet ovat kaikille haastateltaville samat tai ainakin samantyyppiset, mutta kysymykset ja niiden muoto voi olla erilainen. Tässä tutkimuksessa teemojen sisältämissä kysymyksissä ja niiden järjestyksessä oli kuitenkin suhteellisen suurtakin vaihtelua, koska haastateltavien taustat ja kokemukset erosivat toisistaan. Vaikka teemahaastattelua sovellettiin muuttamalla teemoittelua haastateltavien asiantuntijuuden mukaisesti, tutkimusta ei kuitenkaan lähdeetty toteuttamaan syvähaastatteluna. Tähän syynä oli se, että teemahaastattelun puolistrukturoitu muoto tuo esille haastateltavan ajatuksia, asioille antamia merkityksiä ja heidän omaa tulkintaa käsiteltävistä asioista, mutta aiheiden käsittely ei ole täysin vapaata vaan teemojen mukaista. Teemahaastattelussa kysymysten tarkka järjestys ja muoto syntyvät lopulta haastattelutilanteesta, jolloin tilanteen vuorovaikutukselliset elementit pääsevät myös hyvin esille. Kun asioita käsiteltiin jokaisen haastateltavan kanssa teemoittain, eikä täysin vapaasti kuten strukturoimattomassa, täysin avoimessa syvähaastattelussa, säilyi yhteys kerätyn aineiston ja tutkimuksen tavoitteiden välillä. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 47-48)

Teemahaastattelun rungolla on olennainen funktio haastattelua ohjaavana tekijänä sekä tutkijan apuvälineenä (Koskinen ym 2005, 108). Teemahaastattelun runko rakentuu nimensä mukaisesti teemojen eli aihepiirien alle. Teemat eli aihepiirit saadaan tutkimuksen kohteena olevan ilmiön ympärille muodostuneista osailmiöistä tai tutkimusongelmien alaluokista ja tutkimuksen käsitteistä (Hirsjärvi & Hurme 2008, 66). Teemahaastattelu huomioi keskeisesti, miten ihmiset tulkitsevat asioita tai ilmiöitä, ja minkälaisen merkityksen ihmiset niille antavat. Teemahaastattelu korostaa myös vuorovaikutusta. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 48). Haastattelutilanne on kielen käyttöä ja kahden henkilön välistä viestintää. Vuorovaikutus syntyy ihmisten sanoista, niiden kielellisestä merkityksestä ja tulkinnasta. Tutkija vaikuttaa haastattelutilanteeseen vääjäämättä vuorovaikutuksen kautta ja haastatteluvastaus heijastaa siten aina haastattelijan läsnäoloa sekä edeltäviä kysymyksiä ja vastauksia. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 49). Hyvin käytettynä teemahaastattelu on tehokas tapa tehdä tutkimusta,

koska tutkija pystyy ohjaamaan haastattelua ilman että kontrolloi sitä kokonaan (Koskinen ym. 2005, 105).

Haastattelu on tulos, joka syntyy haastattelijan ja haastateltavan yhteisestä toiminnasta eli keskustelusta ja vuorovaikutuksesta. Vuorovaikutuksen huomioiminen on tärkeää haastattelutilanteen lisäksi myös suunnittelussa, analysoinnissa sekä raportoinnissa. (Ruusuvuori & Tiittula 2005. 13). Tässä tutkimuksessa kaikki asiantuntijahaastattelut nauhoitettiin haastattelutilanteessa haastateltavan luvalla. Haastatteluiden jälkeen niistä koostettiin heti lyhyt kuvaus. Kaikkien haastatteluiden jälkeen koko materiaali purettiin litteroimalla ne tekstin muotoon. Haastatteluita ei ole purettu kesken muiden haastatteluiden, ettei niiden purkamisvaiheessa alkava analysointi vaikuttaisi muiden haastatteluiden sisältöön vuorovaikutustilanteessa esimerkiksi tutkijan tahattoman johdattelun takia.

Kaikki haastattelut tehtiin rauhallisessa tilassa, jossa ei ollut ulkopuolisia henkilöitä. Ifin asiantuntija haastattelu tehtiin Tampereen yliopiston tiloissa ja muiden haastattelut tehtiin yritysten omissa toimitiloissa pääkaupunkiseudulla. Haastattelut sovittiin etukäteen sähköpostilla tai puhelimitse. Haastateltavat valittiin heidän työtehtäviensä ja tutkittavan ilmiön asiantuntijuuden perusteella. Kaikki haastattelut nauhoitettiin haastateltavien luvalla kahdella nauhurilla, josta nauhoite siirrettiin tietokoneelle. Haastattelut tehtiin maaliskuun 2014 aikana seuraavassa järjestyksessä: Pohjola, Raksystems Anticimex, If, Vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINE ja LähiTapiola. Pohjolassa haastateltiin kahta henkilöä, Kari Honkasta ja Ari Fischeriä samanaikaisesti. Raksystems Anticimexilla oli paikalla Anu Juka. Yhtiön toimitusjohtaja Marko Malmivaara ei päässyt henkilökohtaisesti paikanpäälle, mutta hän vastasi kysymyksiin sähköpostin välityksellä jälkikäteen. Vakuutus- ja rahoitusneuvonnassa haastateltavana oli Tuomas Korkeamäki. LähiTapiolassa haastateltavina olivat Helinä Kallio ja Jussi Korpelainen, joita haastateltiin samanaikaisesti. Korpelainen poistui hetkeksi kesken haastattelun ja Kallio puolestaan lähti haastattelutilaisuudesta hieman aikaisemmin. Haastattelut, joissa oli läsnä kaksi haasteltavaa yhtä aikaisesti, toteutettiin tällä tavalla, koska näin arvioitiin saatavan laajemmin tietoa osapuolten välillä syntyneen keskustelun ja vuorovaikutuksen takia. Haastattelut kestivät tunnista kahteen ja puoleen tuntiin. Näiden lisäksi tehtiin haastattelu LähiTapiola Pankin luottoasiantuntija Ulla Tervoselle LähiTapiola Pankin tiloissa maaliskuussa 2014. Tämä pankin näkökulma rajautui lopulta kuitenkin

tutkimuksen laajuuden takia työn ulkopuolelle, josta syystä sitä ei ole käytetty varsinaisena tutkimusaineistona.

Tutkimusaineiston analysointi alkoi jo aineiston keruun yhteydessä ja jatkui koko tutkimusprosessin ajan. Tätä voidaan pitää tyypillisenä kvalitatiivisessa tutkimuksessa, jossa analyysivaihe ei ole yhtä selkeästi rajattu tutkimusprosessin tiettyyn vaiheeseen kuin mitä kvantitatiivisessa tutkimuksessa. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 136; Metsämuuronen 2006, 122). Haastatteluiden jälkeen jokaisesta haastattelusta kirjoitettiin lyhyt yhteenveto. Kaikkien haastatteluiden jälkeen koko aineistoa alettiin purkaa litteroimalla. Litterointia ei tehty täysin sanasta sanaan, vaan täytesanoja ja epäolennaisia asioita jätettiin puhtaaksikirjoittamatta. Aineiston litteroinnissa edettiin haastattelurungon teemojen mukaisesti.

Haastatteluista saatu tutkimusaineisto analysoitiin sisällönanalyysin keinoin. Sisällönanalyysi on Tuomen ja Sarajärven (2002, 93) mukaan perusanalyysimenetelmä, joka voidaan nähdä monen muunkin analyysimenetelmän taustalla laadullisessa tutkimuksessa. Sisällönanalyysi on tekstianalyysia, jossa aineistoa tarkastellaan erittelemällä, yhtäläisyyksiä tai eroja etsimällä, ja sitä tiivistäen. Sisällönanalyysi mahdollistaa tutkimushaastattelujen objektiivisen ja systemaattisen käsittelyn. Aineisto järjestetään tiiviiksi ja selkeäksi kokonaisuudeksi siten, että informaatio säilyy. Informaatioarvoa pyritään myös kasvattamaan yhdistämällä laaja ja hajanainen aineisto selkeämmäksi kokonaisuudeksi. Sisällönanalyysin tavoitteena on löytää merkityksiä tekstistä, muodostaa tutkittavasta ilmiöstä sanallinen, selkeä ja tiivistetty kuvaus, ja lopulta kytkeä tutkimustulokset laajempaan tieteelliseen kontekstiin. (Tuomi ja Sarajärvi 2002, 93-110)

Litteroinnin jälkeen aineistolle tehtiin sisällönanalyysille tyypillinen aineiston karkea järjestäminen. Aineistoa voidaan järjestää luokittelemalla, tyypittelemällä tai teemoittelemalla. Luokittelu on yksinkertaisin tapa järjestää aineistoa. Siinä aineisto jaetaan yksinkertaisesti luokkiin. Tyypittelyssä aineisto ryhmitetään tietynlaisiin tyyppeihin. Teemoittelu voi muistuttaa luokittelua, mutta siinä painotetaan luokittelua enemmän itse sisältöä. Teemoittelu on tyypillistä teemahaastattelulla kerätyn aineiston analyysissä, koska aineisto on valmiiksi jo teemojen mukaisesti jäsennelty. Teemoittelun tarkoituksena on nostaa

esille tutkimusongelmaan liittyviä teemoja ja tutkimushaastattelurunko antaa tälle hyvän pohjan. Teemoja tarkastellaan aineistosta esille nousevien toistuvien piirteiden avulla. Nämä korostavat teemojen sisältöä ja kertovat mitä teemasta on sanottu. Tässä tutkimuksessa tutkimusaineisto järjestettiin teemoittelemalla, koska se tuki parhaiten teemahaastatteluaineiston rakennetta. Teemoittelun perusteena olivat haastattelurungon mukaiset pääteemat, joita kohti aineistoa käsiteltiin. (Tuomi & Sarajärvi 2002, 95).

Sisällönanalyysi voidaan toteuttaa 1) aineistolähtöisesti, 2) teorialähtöisesti tai 3) teoriasidonnaisesti. Aineistolähtöisesti tutkimusta tehdään aineistosta käsin ja edetään induktiivisesti eli yhdestä havainnoista kohti yleisempiä väitteitä. Teorialähtöinen tapa perustuu puolestaan valmiiseen teoriaan tai malliin, josta deduktiivisesti edetään yleisen väitteen kautta kohti yksittäistä havaintoa. Teoriasidonnaisessa tavassa teoria toimii apuna analyysin teossa ohjaten sitä, mutta ei testaten sitä. Tavoitteena on siten saada uusia ajatuksia vanhan teorian apua käyttäen. Teoriaohjaava sisällönanalyysi ei suoraan perustu teoriaan, mutta aineistosta tehdyille havainnoille haetaan tueksi varmuutta teoriasta. (Tuomi ja Sarajärvi 2002, 95-100) Tässä tutkimuksessa sisällönanalyysi tehtiin teoriasidonnaisesti. Teoria on ohjannut ja tukenut analyysia taustalla, mutta analyysia on tehty aineistolähtöisesti. Teoriasidonnainen analyysi on mahdollistanut abduktiivisen päättelyn. Abduktiivisessa päättelyssä aineistolähteisyys ja teorian valmiit mallit vaihtelevat, ja teoriasta nousevia ideoita voidaan todentaa aineistosta käsin (Tuomi & Sarajärvi 2002, 99; Hirsjärvi & Hurme 2008, 136).

Teoriasidonnaisen analyysin prosessi voidaan nähdä kolmivaiheisena. 1) Ensimmäisessä vaiheessa aineistoa pelkistetään eli redusoidaan. Redusointivaiheessa litteroidusta aineistosta karsittiin tutkimuksen kannalta epäolennaiset asiat pois. Olennaiset, redusoinnin jälkeen jäljellä olevat ilmaukset, pelkistettiin sanallisesti todellisesta ilmauksesta lyhyempään muotoon. Redusointivaiheessa aineiston rakenne mukaili edelleen haastattelurunkoa ja teemoja. 2) Analyysin toisessa vaiheessa aineistoa ryhmitellään eli klusteroidaan. Klusterointivaiheessa pelkistetyistä ilmauksista etsittiin samankaltaisuuksia ja näistä muodostettiin ryhmiä. Ryhmittelyvaihe tehtiin keräämällä teemojen alle alateemoja ja lopulta yhdistämällä näitä keskenään. Klusterointi voitaisiin tehdä myös ryhmittelemällä eroavaisuuksia, mutta tässä tutkimuksessa samankaltaisuuksien ryhmitteleminen oli tutkimusongelmien kannalta toimivampi ratkaisu. 3) Kolmannessa vaiheessa aineistoa

abstrahoidaan eli empiirisen aineistoa tietoa liitetään valmiisiin, teoreettisiin käsitteisiin. Pelkistettyä ja ryhmiteltyä aineistoa muokattiin viimeisessä vaiheessa rajaamalla sitä vielä tiukemmin tutkimuksen rajausten mukaisesti olennaiseen tietoon ja jalostettiin siten, että alkuperäinen informaatio muotoiltiin teoreettisten käsitteiden avulla. Abstrahoinnista analyysi eteni tutkimustuloksiin ja niiden tulkintaan. Tutkimuksen tuloksia esitellään tässä luvussa ja niistä tehtyä tulkintaa vastattaessa tutkimuskysymyksiin viimeisessä luvussa. (Tuomi & Sarajärvi 2002, 110-116).

4.2 Piilovirhevakuuttaminen

Tutkimuksessa tarkasteltiin Suomessa tutkimuksen tekohetkellä myynnissä olevaa piilovirhevakuutusta sekä markkinoilla aikaisemmin tarjottuja piilovirhevakuutuksia ja niiden sisältöä. Tarkastelu toteutettiin asiantuntijoille tehtyjen tutkimushaastattelujen sekä kirjallisen materiaalin kuten vakuutusten tuoteselosteiden ja vakuutusehtojen avulla. Tavoitteena oli löytää syitä, miksi piilovirhevakuutusten myynti oli lopetettu suomalaisista vakuutusyhtiöistä ja samalla selvittää niitä edellytyksiä, millä piilovirhevakuutuksia voitaisiin uudestaan tuoda markkinoille. Edelleen selvitettiin syitä sille, miksi piilovirhevakuutusta tarjottiin kuitenkin ruotsalaisesta yhtiöstä ja haettiin vertailukohtia muiden Pohjoismaiden tilanteeseen.

4.2.1 Piilovirhevakuuttaminen Suomessa

Piilovirhevakuutuksia tarjotaan tutkimuksen tekohetkellä Suomessa ainoastaan ruotsalaisen vakuutusyhtiön Raksystems Anticimex Försäkringar AB:n suomalaisen sivuliikkeen Raksystems Anticimex Försäkringar AB filial i Finlandin kautta. Käytännössä vakuutusten myyjänä toimii asiamiessopimuksella yhtiöryhmän insinööritoimisto Raksystems Anticimex. Raksystems Anticimex on osa EQT:n omistamaa Anticimex konsernia, joka on Pohjoismaiden suurin kuntotarkastusyhtiö. Vakuutusyhtiön suomalainen sivuliike on puolestaan Raksystems Anticimexin tytäryhtiö. Vakuutusyhtiö on ruotsalainen ja sen pääpaikkana on Tukholma. (www.raksystems.fi 2014)

Raksystems Anticimex tarjoaa vakuutusyhtiön asiamiehenä ”Piilovirhevakuutusta RS10” maakaaren mukaisen kiinteistökaupan turvaksi. Vakuutuksen myynti aloitettiin Suomessa vuonna 2008. Raksystems Anticimexin toimitusjohtaja Marko Malmivaaran mukaan vakuutuksen myynti alkoi Suomessa silloin, kun Anticimex Oy osti insinööritoimisto Raksystems Oy:n ja syntyi Raksystems Anticimex. Tällöin syntyi mahdollisuus tuoda konserniin kuuluvan vakuutusyhtiön Anticimex Försäkringar AB:n piilovirhevakuutus Suomeen. Piilovirhevakuuttaminen ei ollut kuitenkaan uutta insinööritoimisto Raksystems Anticimexille Suomessa. Ennen piilovirhevakuutuksen myyntiä, silloinen yhtiöryhmän osa Raksystems Credia Oy tarjosi kiinteistökaupan turvaksi ”Asuntokaupan kuntoturva RS10”, joka ei ollut varsinainen vakuutus vaan enemmänkin palvelusopimus. Kuntoturva oli myynnissä 2000-luvun alkupuolelta aina 2007 vuoden loppuun. Kuntoturva oli monimutkainen tuote, joka sisälsi ostajien esittämien reklamaatiotilanteiden vahinkotarkastuksen ja -kartoituksen. Jos vauriot kuuluivat maakaaren nojalla myyjän vastuulle, kattoi kuntoturva niiden korjausurakoinnin sopimuksessa merkittyyn ylärajaan asti. (Viihtyisä Koti 28.2.2005, s. 22) Malmivaaran mukaan tuote kattoi siten ostajan tekemän reklamaation arvioinnin sekä virhetarkastustoiminnan että juridisen arvioinnin osalta, ja maksoi piilevien rakennusteknisten vikojen korjaamisen myyjän virhevastuun osalta sopimuksessa määritettyyn ylärajaan asti. Asiakkaalle kuntoturva maksoi nykyistä piilovirhevakuutusta enemmän, 3000–6000 euroa sopimusajalle, riippuen kohteesta. ”Tuote oli monimutkainen, varsin kallis ja ongelmana oli maakaaren mukaisen salaisen virheen merkittävyyden rajan arviointiin liittyvä epävarmuus”, Malmivaara kommentoi tuotteen ongelmakohtia.

Jo kuntoturvaakin ennen Raksystems Anticimexin kuntotarkastajat olivat tehneet kuntotarkastuksia muiden vakuutusyhtiöiden piilovirhevakuutuksia varten. Lakimies Anu Juka näkeekin selvänä etuna samassa yhtiöryhmässä olevan kuntotarkastuspuolen ”Meillä on etuna se, että meillä on tämä kuntotarkastus samassa, että meidän oma firma voi tehdä tarkastuksen”. Malmivaaran mukaan yhtiöryhmän vakuutusyhtiön tuotetta myydään tutkimuksen tekohetkellä Ruotsissa ja Suomessa, Norjassa sen myynti lopetettiin pari vuotta sitten. Suomessa myytävän piilovirhevakuutuksen mallina on käytetty yhtiön Ruotsissa myytävää vastaavanlaista vakuutusta, joka on räätälöity Suomen lainsäädäntöön ja käytäntöihin sopivaksi. Suomessa myytävien piilovirhevakuutusten hoitaminen on kuitenkin paikallista, koska Suomessa on oma organisaatio vakuutus- ja korvaushakemusten

käsittelyyn. Juka itse hoitaa sekä vakuutus- että korvaushakemusten käsittelyä. Kohteisiin ennakoon tehtävät kuntotarkastukset hoidetaan myös suomalaisten kuntotarkastajien toimesta ja samoin kuin vahinkojen jälkeiset vahinkotarkastukset.

Raksystems Anticimexin piilovirhevakuutuksessa vakuutuksenottajan täytyy olla kiinteistön myyjä tai ostaja. Vakuutusehdot ovat Raksystems Anticimexiltä haastatellun lakimies Anu Jukan mukaan samat molemmille osapuolille, ja käytännössä vakuutus on aina voimassa ostajan hyväksi. Aikaisemmin vakuutuksen pystyi ottamaan ainoastaan myyjä, mutta vuoden 2014 alusta sen on voinut ottaa myös ostaja. Vakuutuksenottajan tulee olla luonnollinen henkilö tai jakamaton kuolinpesä. Oikeushenkilö ei siten voi ottaa vakuutusta. Vakuutuskohte saa olla maksimissaan bruttoalaltaan 350 neliötä ja sinne on pitänyt tehdä Raksystems Anticimexin kuntotarkastus eli ”Kuntotarkastus RS3”. Muiden yhtiöiden tekemiä tarkastuksia ei hyväksytä ollenkaan. Kuntotarkastus saa olla kaupantekohetkellä maksimissaan 6 kuukautta vanha. Jukan mukaan tarkastuksella on 6 kk:n raja, koska jo alle vuodenkin aikana kohteessa voi tapahtua muutoksia. Jos tarkastus on mennyt vanhaksi, täytyy kohteessa suorittaa vielä päivitystarkastus ennen kaupantekoa ja vakuutuksen alkamista. Vakuutushakemus liitteineen pitää lisäksi toimittaa vakuutuksenantajalle ennen kaupantekohetkeä. Käytännössä insinööritoimisto Raksystems Anticimex kuntotarkastaja tekee kiinteistöön kuntotarkastuksen, jonka yhteydessä kuntotarkastaja tarjoaa piilovirhevakuutusta. Kuntotarkastus ja piilovirhevakuutusvakuutus ovat yhtiön erillisiä ja erikseen hinnoiteltuja tuotteita ja palveluita. (www.raksystems.fi 2014)

”Kuntotarkastusraportti on se vakuutuksen pohja”, tiivistää Juka kuntotarkastuksen merkityksestä piilovirhevakuuttamiselle. Kuntotarkastuksessa havaitut viat ja puutteet eivät kuulu vakuutuksen piiriin, ja jos kohteeseen on suositeltu lisätutkimuksia, esimerkiksi rakenteiden avauksia, täytyy myös ne suorittaa ennen kaupantekoa jotta näitäkin riskikohtia ei rajata vakuutuksen ulkopuolelle. Jos jotakin rakennetta ei päästä tarkastamaan esimerkiksi vuodenaikan takia, rajataan sekin vakuutussopimuksen ulkopuolelle. Salaojat saavat Jukan mukaan lähes aina lisätutkimussuosituksen, ja jos niiden kuntoa ei tutkita ja kuvata, ne rajautuvat korvauspiiriin ulkopuolelle. Kuntotarkastus on kokonaisuudessa tarkka ja siinä käydään läpi rakenteita rikkomatta kaikki rakenteiden pinnat sisä- ja ulkopuolelta. Omistajan

luvalla saatetaan tehdä rasiaporareikiä riskirakenteiden kunnon selvittämiseksi ja kosteudet mitataan pintakosteuden tunnistimella.

Kuntotarkastuksen perusteella sekä myyjä että ostaja saavat tärkeää tietoa rakennuksen ja rakenteiden kunnosta ennen kaupantekoa, ja löydettyistä virheistä ja puutteista voidaan sopia etukäteen. Kuntotarkastuksen perusteella vakuutusyhtiö tekee riskinvalintaa siinä, vakuutetaanko kohde ja jos, niin mitkä asiat rajautuvat vakuutuksen ulkopuolelle. Piilovirhevakuutusta ei saa kaikille kohteille, vaan vakuutusyhtiö tekee kuntotarkastuksen perusteella päätöksen siitä, myönnetäänkö kohteelle ollenkaan piilovirhevakuutusta. Kuntotarkastuksen lisäksi vakuutusehdoissa on merkittävänä rajoitusehtoina rajattu vakuutuksen ulkopuolelle aina LVIS-järjestelmät, hormit ja tulisijat ja niissä tai niistä aiheutuvat vahingot. Jukan mukaan tämä selittyy sillä, että kuntotarkastuksen yhteydessä niitä ei pystytä tarkastamaan.

Jukan mukaan rakennuksen iällä ei ole merkitystä sille, myönnetäänkö vakuutusta tai mikä on vakuutuksen sisältö, vaan se määräytyy puhtaasti kuntotarkastusraportin perusteella. Rakennuksen iän perusteella määräytyy kuitenkin vakuutusmaksu, joka on sama kaikille tietyssä aikana rakennetuille kohteille. Vakuutusmaksu maksetaan kerralla ennakoon koko viiden vuoden ajalta. Raksystems Anticimexin kuntotarkastuksen ja piilovirhevakuuttamisen hintoja on kuvattu alla olevassa taulukossa (TAULUKKO 2). Molempien hinnoittelu muodostuu rakennuksen rakennusvuoden perusteella. Taulukosta nähdään, että tutkimuksen tekohetkellä ennen vuotta 1980 rakennettujen talojen vakuutusmaksu on 2250 euroa, vuosien 1980–1999 välissä rakennettujen talojen maksu on 1950 euroa ja vuoden 2000 jälkeen rakennettujen 1650 euroa. Asiakas voi kuitenkin irtisanoa vakuutuksen myös viiden vuoden aikana vakuutusopimuslain mukaisesti, jolloin yhtiö palauttaa jäljellä olevien vuosien osuuden vakuutusmaksusta takaisin.

TAULUKKO 2 Kuntotarkastuksen ja piilovirhevakuutuksen hinnasto Raksystems Anticimex

Talon rakennusvuosi	Kuntotarkastuksen perushinta OKT/Tampere	Piilovirhevakuutuksen hinta v. 2014
2000 tai jälkeen	1050e	1650e
1980-1999	1250e	1950e
ennen 1980	1450e	2250e

Raksystems Anticimex hinnasto kuntotarkastukseen ja piilovirhevakuutukseen laskurin ja vakuutusessitteen perusteella Tampereella sijaitsevaan omakotitalokiinteistöön 150m² (www.raksystems-anticimex.fi 2014)

Raksystems Anticimexin piilovirhevakuutus RS 10 tuoteselosteen mukaan vakuutus korvaa ”hallinnan luovutushetkellä kiinteistöllä sijaitsevassa asuinrakennuksessa olleet piilevät virheet ja niistä aiheutuvat vahingot jopa 75 000 euroon saakka vakuutusehtojen mukaisesti”. Vakuutuksen maksimi vakuutusmäärä on siten 75 000 euroa tai vaihtoehtoisesti vakuutuskohteen kaupantekohetken markkina-arvo, sen ollessa alle 75 000 euroa. Vakuutusmäärä on koko vakuutuksen voimassaoloaikana korvausten maksimisumma ja se alenee korvattavien vakuutustapahtumien myötä korvauksen suuruuden verran. Vakuutus ei korvaa kaupan purun kustannuksia. Jos kiinteistökauppa puretaan, ei vakuutuksesta korvata lähtökohtaisesti mitään. Ainoastaan kiinteistön hoidosta ja kiinteistön arvon nostamisesta aiheutuneista kustannuksista voidaan perustellusti korvata ostajalle maksimissaan 5000 euroa. Tämän korvauksen voi saada ainoastaan silloin, jos vakuutuksenottajana on myyjä. Vakuutuskorvausta määritettäessä siitä tehdään ehtojen mukaisesti, rakennekohtaiset ikävähennykset. Vakuutuksen tuoteselosteessa on rakennekohtainen ikävähennystaulukko, joka muistuttaa kotivakuutuksessa usein käytettyjä ikävähennystaulukoita. Ikävähennykset ovat maksimissaan 80 prosenttia, jolloin korvattavaa jää minimissään ainakin 20 prosenttia. Ikävähennykset ovat Jukan mukaan perusteltuja, koska ostaja ei voi olettaa saavansa käytetyn tilalle ihan uutta, esimerkiksi kylpyhuonetta. (www.raksystems.fi 2014)

Raksystems Anticimexin piilovirhevakuutuksen tuoteselosteessa *virhe* määritellään sellaiseksi vakuutuskohteessa kiinteistön luovutushetkellä olevaksi piilovirheeksi, josta myyjä ei ole ollut tietoinen, ja jota ei ole voitu havaita tai ei ole havaittu kuntotarkastuksessa. Virheen määritelmä eroaa maakaaren salaisen virheen määritelmästä huomattavasti eikä korvattavan

vahingon perusteena olekaan Raksystems Anticimexin toimitusjohtaja Marko Malmivaaran mukaan maakaaren määritelmät, vastuut tai velvollisuudet, vaan korvattavuus ratkaistaan asiakkaan kanssa tehdyn vakuutus sopimuksen ja vakuutusehtojen mukaan. Korvattavan virheen edellytyksenä on vakuutuksen tuoteselosteen mukaan se, että virheen on pitänyt aiheuttaa vahinkoa. Pelkkä piilevä virhe ei siten oikeuta korvaukseen vakuutuksesta, jos se ei ole aiheuttanut mitään vahinkoa. Piilovirheelle ei ole asetettu vakuutusehdoissa vastaavaa merkityksellisuuden rajaa kuin mitä maakaassa määritellyltä piilovirheeltä edellytetään. Tietynlainen merkityksellisuuden raja on olemassa vakuutuksen omavastuun kautta, joka on 3000 euroa kustakin yksittäisestä vahingosta maksetusta korvaussummasta. (www.raksystems.fi 2014)

Jukan mukaan piilovirhevakuutuksesta haetaan viikoittain korvauksia. Yhtiön omat tarkastajat käyvät tarkastamassa kaikki haettavat vahingot, mutta ihan selkeitä epäyksiä ei kuitenkaan välttämättä aina tarkasteta. Riippumatta siitä kumpi osapuoli on ollut vakuutuksenottaja, hakee kiinteistön ostaja eli uusi omistaja lähtökohtaisesti aina korvausta suoraan vakuutusyhtiöltä. Korvaushakemus pitää tehdä kirjallisena joko Internet – sivuilla tai vapaamuotoisesti sähköpostilla. Vakuutus sopimuslain mukaisesti korvauspäätökset tehdään 30 päivän kuluessa siitä, kun kaikki tarvittavat selvitykset on saatu. Vahingosta riippuen korjauskustannuksia lasketaan kustannuslaskentaohjelmalla tai asiakasta pyydetään toimittamaan urakoitsijan tarjous tehtävästä korjauksesta. Isoimmissa vahingoissa edellytetään tarjousta aina useammalta urakoitsijalta. Jukan mukaan vakuutuksesta korvattava korvaussumma on keskimäärin 15 000 euroa, mutta jonkin verran vakuutuksesta on korvattu myös täysiiä vakuutusmääriä eli 75 000 euroa. Epäyksiäkin korvaushakemuksista tulee. Juka kommentoi, että monet haluavat varmistaa sen, ettei korvausta saa, vaikka tilanne olisi ihan selvä. Muutamia yhtiön korvaustapauksia on ollut vakuutuslautakunnassa ja riitalautakunnassa, mutta vakuutusyhtiötä vastaan tilanteita ei ole käsitelty käräjäoikeudessa. Lautakunnissa osa yhtiön tekemistä ratkaisusuosituksista osa yhtiön tekemistä päätöksistä on katsottu oikeiksi ja osassa taas päätös on eriävä. Jukan mukaan tällöin on aina menty lautakunnan ratkaisusuosituksen mukaan.

Raksystems Anticimexin piilovirhevakuutusta on käsitelty vakuutus- tai riitalautakunnissa Jukan mukaan muutaman kerran, koko vakuutuksen myöntöaikana alle 10 kertaa. Kyse on

ollut aina yksittäistapauksista. Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan jaostopäällikkö Tuomas Korkeamäki kertoo että piilovirhevakuutukseen liittyvät yhteydenotot sekä neuvonnan että lautakuntakäsittelyn puolella ovat tosiaankin vain yksittäistapauksia, ja niitä tulee kaiken kaikkiaan niin vähän, ettei niistä voida tehdä mitään yleisempiä johtopäätöksiä. Piilovirhevakuutuksiin liittyviä tapauksia on ollut Vakuutus- ja rahoitusneuvonnassa lautakunnan käsittelyssä keskimäärin alle 1 tapaus vuodessa. Markkinoilla tarjolla olevat ja olleet piilovirhevakuutukset huomioiden, Korkeamäki listaa että yksittäistapauksissa esille nousseita seikkoja ovat olleet tyypillisesti olleet vakuutusehtojen tulkintaa koskevat asiat, osapuolten tiedonantovelvollisuuteen liittyvät seikat ja rakennusvahingoille tyypillisesti vahingon määrää koskevat kysymykset. Korkeamäki kuitenkin painottaa, että kyse on vain yksittäistapauksista eikä johtopäätöksiä voi niiden perusteella vielä tehdä.

Vakuutussopimuksen virhemääritelmää ja maakaassa säädettyä myyjän virhevastuuta täytyy piilovirhevakuutuksessa osata tulkita erillisinä. Piilovirhevakuutus otetaan asuntokaupan turvaksi, mutta se ei tarkoita sitä että vakuutus korvaisi suoraan lain mukaisesti myyjän virhevastuulla olevia piilovirheitä. Piilovirhevakuutus on vapaaehtoinen vakuutus, jolloin vakuutusyhtiö voi itse määritellä riskinvalintansa, vakuutusehtonsa ja hinnastonsa. Vakuutusyhtiö korvaa piilovirheet vakuutussopimuksensa mukaisesti, mutta se ei suoraan poista myyjän virhevastuuta. Jukan mukaan vakuutusyhtiö ei myöskään ota kantaa siihen, kenen vastuulle 3000 euron omavastuu kuuluu tai tuleeko myyjän korvata ostajalle sellaiset piilovirheet, jotka eivät vakuutusehtojen mukaan ole vakuutuksesta korvattavia, esimerkiksi siitä syystä että ne eivät ole aiheuttaneet mitään vahinkoa. Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan jaostopäällikkö Tuomas Korkeamäen mukaan vakuutussopimuksissa tulee vastaan paljon sellaisia tilanteita, joihin voi liittyä myös lakiin perustuvia oikeussuhteita ja niissä on tärkeä kiinnittää huomio siihen että vakuutusyhtiön vastuu perustuu aina vakuutussopimuksen sisältöön eikä lakiin perustuvaan oikeussuhteeseen. Vakuutussopimuksen sisältö voi sitten kyllä olla kokonaan tai osittain lain sisällön mukainen, mutta näitä tulee tarkastella erillisinä. Hänen mukaansa ei ole ollenkaan poikkeuksellista, että tapaukseen liittyvän lainsäädännön ja toisen oikeussuhteen arvioinnin välillä vastuun sisällön arviointi on erilainen kuin tarkasteltavana olevan vakuutussopimussuhteen.

4.2.2 Aikaisemmin markkinoilla olleet piilovirhevakuutukset Pohjolassa ja Sammossa

Vahinkovakuutusyhtiö Pohjola toi ensimmäisenä Suomessa markkinoille Rakennusvirhevakuutuksen vuoden 1998 keväällä, asuntokauppalain uudistuksen jälkeen. Rakennusvirhevakuutus ei koskenut pelkästään asunto-osakeyhtiötä, vaan vakuutuksella pystyttiin vakuuttamaan myös omakotitalokiinteistöjä ja sen lisäksi jopa päiväkoteja, kirkkoja ja julkisia rakennuksia. Pohjolan tuoteselosteen (LIITE 2) mukaan Pohjolan rakennusvirhevakuutukset tarjosivat kokonaisuuden, ”joka edistää asunto- ja kiinteistökaupan turvallisuutta ja sujuvuutta”. Kiinteistöjen osalta vakuutus oli voimassa maakaaren mukaisen myyjän virhevastuun ajan eli 5 vuotta. Vakuutus alkoi hallinnan luovutuksesta ostajalle. Rakennusvirhevakuutuksella sekä myyjä että ostaja pystyivät vakuuttamaan rakennusvirheestä rakennukselle aiheutuneet vahingot. Tuoteselosteessa määriteltiin myös tarkemmin vakuutus sopimuksen mukainen rakennusvirheen määritelmä. Rakennusvirhevakuutuksen edellytyksenä oli aina Pohjolan hyväksymän kuntotarkastajan tekemä kuntotarkastus. Vakuutusta ei saanut jokaiseen kohteeseen, vaan vakuutusyhtiö teki päätöksen tapauskohtaisesti jokaisen kiinteistön osalta erikseen, oman riskianalyysinsä perusteella. Kari Honkasen mukaan: ”jos oli oikein huono kohde niin me suositeltiin että sitä ei vakuuteta, tai siis me ei suostuttu tekemään siitä edes tarjousta, koska siinä nyt ei paljon muuta jäänyt vakuutettavaa kun se osoite”.

Kuntotarkastuksella oli vakuutuksen myöntämisessä, vakuutusyhtiön riskinvalinnassa ja vakuutuksen laajuuden määrittämisessä merkittävä rooli. ”Se on kaiken perusta, se määrittää sen vakuutuksen laajuuden täysin”, kommentoi Ari Fischer kuntotarkastuksen merkityksestä piilovirhevakuuttamisesta. Kuntotarkastuksessa esille tulleet kiinteistön virheet ja vauriot rajattiin vakuutuksen ulkopuolelle. Kuntotarkastajan piti olla Pohjolan hyväksymä tarkastaja, eikä vakuutusta saanut jos kuntotarkastuksen oli suorittanut joku muu tarkastaja. Pohjolan hyväksymiä tarkastajia oli ympäri Suomea toista sataa. Siihen aikaan kuntotarkastuksen yhteinen toimintamalli (YTM) oli vasta kehitteillä ja kuntotarkastusten tasoissa oli vielä nykyistäkin enemmän eroja. Fischerin mukaan juuri tästä syystä tarkastuksen sai tehdä vain sellainen tarkastaja, jonka kuntotarkastus oli yhtiön kriteereiden mukainen. Honkanen kertoi että, vakuutuksen rajoitukset tulivat tarkastuksessa esille. ”Siinä kuntotarkastuksessa piti ne asiat tulla ilmi, me emme antaneet erikseen mitään omia ehtoja”, jolla hän viittasi siihen ettei

Pohjolan rakennusvirhevakuutuksessa ollut muita merkittäviä rajoitusehtoja kuin kuntotarkastuksessa havaitut rakennuksen virheet, jotka rajattiin vakuutuksen ulkopuolelle. Tarkastus tehtiin lähtökohtaisesti painetta rikkomatta, eli pintapuolelta rakenteita avaamatta. Erityisen tarkasti rakennuksista katsottiin eri aikakausien tyyppiasiat eli rakentamisen aikakaudelle tyypilliset ongelmakohdat, joita olivat esimerkiksi valesokkelirakenne, puuvälipohjaiset rakennuksen toisen kerroksen kylpy- tai pesutilat, talon keskelle viettävä tasokatto ja kylmiöt. Näitä ei välttämättä rajattu automaattisesti vakuutuksen ulkopuolelle, mutta niille saatettiin suositella lisätutkimuksia tai sitten ne huomioitiin vakuutuksen hinnoittelussa.

Vakuutusmäärä oli Pohjolassa sopimuskysymys, mutta lähtökohtaisesti vakuutusmäärän minimimäärä oli $\frac{1}{4}$ kauppahinnasta. Periaatteessa rakennuksen pystyi vakuuttamaan koko arvostaan joka määriteltiin kauppahinnan perusteella, mutta käytännössä vakuutusmaksu kasvoi niin suureksi, ettei kukaan enää halunnut sellaista maksaa. Pohjolalla oli käytössään oma tariffi- ja laskentajärjestelmä. Vakuutusmaksuun vaikuttivat kaikki rakennukseen liittyvät asiat kuten ikä, koko, kunto, kauppahinta, tehdyt remontit ja peruskorjaukset, ja jopa viimeistelyn taso, laatu ja varustelutaso vaikuttivat. Honkanen kommentoi, että ”kaikella oli siihen joku hinta, millä lailla se (vakuutus)maksu siitä muodostu”. Vakuutuksen hinta oli myös tekijä, joka karsi vakuutuksenottajia. Vakuutukselle oli paljon kysyntää, mutta loppuen lopuksi vain alle 10 prosenttia otti vakuutuksen niistä, joille vakuutustarjous oli tehty. Honkanen kommentoi, että vakuutuksenottajat kauhistuivat aina lopullisesta hinnasta. Honkasen ja Fischerin mukaan asiakkaat luulivat saavansa vakuutuksen kotivakuutuksen hinnalla, muutamalla sadalla markalla (noin 50 eurolla), vaikka riski oli ihan erilainen. Koska vakuutusmaksu määräytyi tapauskohtaisesti monen tekijän summana ja laskentajärjestelmä on yhtiön salassa pidettävän tiedon alainen, ei tarkkaa hinnoittelua voida tässä tutkimuksessa avata. Esimerkkinä kuitenkin vakuutusmaksuista avattiin, että normaalikuntoisen vuosien 1965–1985 välissä rakennetun omakotitalon viiden vuoden vakuutusmaksu oli 8600 euroa, vakuutusmäärän ollessa 52 000 euroa. Vakuutusmaksu maksettiin aina kerralla koko viiden vuoden ajalle vakuutuksen alkaessa.

Vahinkovakuutusyhtiö If oli piilovirhevakuuttamisen aikaan vielä Vahinkovakuutusyhtiö Sampo, joka seurasi Pohjolan esimerkkiä ja toi markkinoille seuraavana keväänä vuonna 1999

Kodin Kuntosampo vakuutuksen. Sen tuoteselosteen mukaan vakuutuksen tarkoituksena oli ”turvata asuntokaupan sujuminen, ilman epävarmuutta asunnon kunnosta” (LIITE 4). Sampo vakuutti vain yksityishenkilöiden kotitalouskäytössä olevia omakotitaloja ja huoneistoja, eikä vakuutusta myönnetty ostajille vaan pelkästään myyjille. Lisäksi edellytettiin että asunto oli jatkuvassa asuinkäytössä. Vakuutus oli Pohjolan vakuutuksen tavoin maakaaren vastuuajkaan perustuva, viiden vuoden määräaikainen vakuutus, joka alkoi hallinnan luovutushetkestä. Alla olevassa taulukossa (TAULUKKO 3) on vertailtu yhtiöiden tuoteselosteiden ja vakuutusehtojen perusteella yhtiöiden määritelmää korvattavasta piilovirheestä. Määritelmässä ei ole suuria eroja sisällön vaan ainoastaan sanamuotojen perusteella.

TAULUKKO 3 Korvattavan piilovirheen määritelmä Pohjolassa ja Sammossa

Pohjolan piilovirhe:	Sammon piilovirhe:
Rakennusvirheestä on vakuutusehtojen mukaan kysymys, jos	Vakuutuksen kohteessa on vakuutuksen tarkoittaa virhe kun
Se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisten hyväksyessä se käyttöönottettavaksi.	Se ei vastaa rakennusajankohtana voimassa olleissa säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia
Rakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti	Rakenteita ei ole toteutettu suunnitelmien mukaisesti
Rakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kun sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua	Rakentamisessa ja korjausrakentamisessa käytetty työtapana on rakentamisajankohta huomioon ottaen kestävyytensä tai muun ominaisuutensa takia käyttötarkoitukseen sopimaton
Asunnon ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle	<u>Ja</u> tästä on todettu olevan haittaa terveydelle tai rakenteiden kestävyydelle

(Pohjolan rakennusvirhevakuutuksen yleiset vakuutusehdot voimassa 1.6.1998 lähtien (LIITE 3) ja Sammon kodin kuntovakuutuksen vakuutusehdot voimassa 1.5.1999 lähtien (LIITE 5))

Sammon piilovirhevakuutuksen vakuutusehdot perustuivat Veli-Pekka Kemppisen mukaan Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton malliehtoihin. Hänen mukaansa vakuutusyhtiöiden piilovirhevakuutusten välillä ei ollut isoja eroja, vaan ne olivat ”hyvinkin lähellä toisinaan”. Myöskään Honkanen ei osannut eritellä mitään kilpailuvalltia oman tai toisen yhtiön hyväksi: ”En minä ainakaan muista että mitään oleellista eroa olisi ollut ja samalla tavalla nekin

(Sammossa) yrittivät katsoa sitä riskiä”. Pohjolan vakuutusehdot perustuivat ruotsalainen vakuutusyhtiö Skandian ehtoihin, jonka kanssa Pohjola teki piilovirhevakuuttamisen aikaan yhteistyötä.”Me saatiin sieltä ohjelma, ehdot ja muut, joten tämä pohjautui aika pitkälle siihen mitä Ruotsissa oli. Siellä lainsäädäntö meni edellä Suomen vastaavaa”, totesi Pohjolan Honkanen Skandian yhteistyöstä piilovirhevakuutuksen osalta. Skandia yhtiö ei ole enää nykyisin toiminnassa.

Sammon piilovirhevakuutuksen saaminen edellytti Pohjolan tavoin myös kuntotarkastuksen tekemistä. Sammolla oli omia vahinkotarkastajia, jotka tekivät kohteille kuntotarkastuksia vahinkotarkastusten ohella ja lisäksi Sammossa käytettiin Raksystems Oy:n (nykyinen Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy) kuntotarkastajia. Omia tarkastajia oli koko maassa noin 50 ja he olivat koulutukseltaan pääsääntöisesti rakennusmestareita. Kuntotarkastuksen maksoi aina asiakas, riippumatta siitä kumpi taho sen oli tehnyt. Kuntotarkastus tehtiin rakenteita avaamatta ja sen perusteella tehtiin rajaukset vakuutussopimukseen. Vakuutuksesta jäi korvattavaksi ne piilevät virheet, joita kuntotarkastuksessa ei ollut havaittu. Vakuutusehdoissa oli lisäksi rajoitusehtoja, ja esimerkiksi radon- ja immissiovahingot⁶ oli rajattu vakuutuksesta korvattavien tapahtumien ulkopuolelle. Kaikkia kohteita ei vakuutettu Sammossakaan ja rajatapausten kanssa linjanvedossa Kemppisellä oli tekninen asiantuntija, joka vielä saattoi käydä itse katsomassa kohdetta.

Kodin Kuntosammossa vakuutusmäärä oli lähtökohtaisesti 1/3 kauppahinnasta. Kemppisen mukaan se oli periaatteessa sovittavissa, mutta vakuutuksen hinta sääteli ylärajaa aika tehokkaasti ja vakuutussopimus tehtiin yleensä kolmasosalla kauppahinnasta. Omavastuuporaita (5%, 10%, 15% 20%) oli useita ja ne vaikuttivat merkittävästi vakuutuksen hintaan. Minimissään omavastuu oli kuitenkin aina 5000 markkaa (vajaa tuhat euroa). Vakuutuksen hintaan vaikutti kuntotarkastuksen sisältö, rakennuksen koko, ikä, kunto ja omavastuun suuruus ja tehdyt korjaukset. Kemppisen mukaan vakuutus hinnoiteltiin aina kohteen ja tarkastuksen mukaisesti. Kemppinen kommentoi piilovirheiden arviointia seuraavalla tavalla ”Sitä oliko piilovirhe, tarkasteltiin rakennushetken säädösten mukaan ja

⁶ Immissiovahinko = hitaasti vakuutuskohteen ulkopuolelta, maaperästä tai materiaaleista kehittyvä vahinko

korjaamiset tehtiin aina voimassa olevien säädösten mukaan”. Tästä syystä esimerkiksi asbestia ei katsottu suoraan piilovirheeksi eikä myöskään korvattava vahingoksi, jos sen käyttö oli ollut rakentamisajankohtana sallittua.

Alla olevassa taulukossa (TAULUKKO 4) on vertailtu Pohjolan, Sammon ja Raksystems Anticimexin piilovirhevakuutuksia. Sammon vakuutuksesta ei saatu tarkkaa hintatietoa esille, mutta tasoltaan se on Kemppisen mukaan ollut tapauskohtainen ja melko samalla tasolla Pohjolan kanssa. Raksystems ja Pohjolan hintaeroa selittää ainakin erot vakuutuksen laajuudessa. Raksystems ja Pohjolan piilovirhevakuutuksessa on enemmän rajoitusehtoja kuin aikaisemmin tarjotuissa piilovirhevakuutuksissa.

TAULUKKO 4 Piilovirhevakuutusten vertailu

Vakuutus-yhtiö	Vakuutuksen nimi	Myynti-aika	Hinta ja omavastuu	Vakuutusmäärä
Raksystems Anticimex	Piilovirhe-vakuutus RS10	myynnissä	v. 2014: 1650-2250e kiinteistön rakennusvuodesta riippuen omavastuu 3000e	max. korvausmäärä 75 000e
Pohjola	Rakennusvirhe-vakuutus	1998-2004	tapauskohtainen: esim. normaalikuntainen v.1965-1985 välillä rakennettu okt, vakuutusmäärä 52000e, 8600e omavastuu n.1680e (10 000mk)	sovitavissa, yleensä 1/4kauppahinnasta
Sampo	Kodin kuntovakuutus	1999-2004	tapauskohtainen, ei tarkkaa hintatietoa omavastuu min. 840e (5000mk, tai 5%, 10%, 15% tai 20% kustannuksista)	max 1/3 kauppahinnasta

(Raksystems Anticimex Piilovirhevakuutus RS 10 vakuutuseseite, Pohjolan rakennusvirhevakuutusten tuoteseloste voimassa 1.4.1998 lähtien (LIITE 2), Sammon kuntovakuutuksen vakuutusopas voimassa 1.5.1999 lähtien (LIITE 4) sekä Juka 2014, Honkanen & Fischer 2014 ja Kemppinen 2014)

Kemppinen kertoi että Sammon piilovirhevakuutuksesta haettiin kyllä korvauksia, mutta niiden frekvenssiä hän ei enää osannut tarkkaan kertoa. Vakuutuksesta korvattiin hänen mukaansa sekä pieniä vahinkoja että niitä vähän laajempiakin vahinkoja, mutta mitään katastrofeja ei tullut vastaan. Tyypillinen vahinko oli keskisuuri. Pohjolan Fischerkään ei enää

muista korvauksien määristä tarkkoja yksityiskohtia, mutta kertoo että kaikkea vesikatosta viemäreihin korvattiin. Fischerin mukaan epäysprosenttikin oli jonkinlainen, mutta hänen mukaansa vakuutuksesta kuitenkin korvattiin enemmän kuin evättiin. Pohjolassa jonkin verran korvattiin ihan täyteen vakuutusmäärään asti, jolloin piilevät virheet yleensä liittyivät märkätiloihin ja lattiakaivoihin. Sammossa vahinkojen korvaaminen oli Kemppisen mukaan loppuen lopuksi aika selkeää. Ongelmakohdat liittyivät siihen, että saatiin rajattua korvaaminen oikeaan vahingon määrään, ettei vahinkojen määrä alettu suurentaa. Kaikki vahingot myös tarkastettiin. Pohjolassa tarkastettiin ainakin isoimmat vahingot ja pääkaupunkiseudulla sattuneen vahingon saattoi käydä paikan päällä katsomassa Fischer itse, muualla sen tekivät esimerkiksi paikalliset riskipäälliköt. Fischerin mielestä vahinkojen korvaamisessa olisi jatkossa ollut enemmän ongelmia, jos vakuutuksen myyntiä olisi jatkettu. 2000-luvun alussa rakennusmääräykset alkoivat muuttua ja viime vuosina muutoksia on tullut voimakkaastikin. Uusien rakennusmääräysten takia vähänkin isomman vahingon korjauskulut olisivat voineet kasvaa suuriin lukemiin, jos tietty kynnys korjaamisessa olisi ylittynyt. Tällöin ei olisi riittänyt se, että vaurio korjataan nykymääräysten mukaisesti, vaan sama olisi pitänyt tehdä koko asunnolle. Kemppinen ei kuitenkaan nähnyt muuttuvia tai tiukentuvia rakennusmääräyksiä ongelmana. ”Niiden kanssa on aina opittu elämään”.

Pohjolassa hinnoittelu oli Honkasen mukaan vakuutuksen myyntiaikana oikealla tasolla. ”Kyllä se hinnoittelu vastasi sitä riskipuolta”. Sammon puolella Kemppinen oli sitä mieltä, että hinnoittelun olisi pitänyt olla vielä enemmän riskivastaavampi. Hyvien ja huonojen kohteiden hinnoittelu oli hänen mukaansa liian lähellä toisiaan, mutta viiden vuoden aikana siihen ei yhtiössä vielä ehditty saada riittävää osaamista. Kemppinen muistutti myös, ettei vakuutuksen hinnoittelua voi vaihtaa puolen vuoden tai vuodeen välein, vaan sitä pitää katsoa pitemmällä ajalla.

Sekä Sammossa että Pohjolassa piilovirhevakuutukselle riitti kysyntää ja sitä riittäisi yhtiöiden asiantuntijoiden mukaan varmasti tänä päivänäkin. Erityisesti piilovirhevakuutuksesta olivat kiinnostuneita sellaiset henkilöt, jotka olivat myymässä vanhaa omakotitaloa. Suurinta kiinnostus oli kuitenkin sellaisilla talon myyjillä, jotka pelkäsivät tai jo tiesivät että talossa oli jotakin vialla. Mitä huonompi se kohde oli, sitä enemmän se olisi haluttu vakuuttaa” kommentoi Fischer Pohjolasta. Pohjolan kannassa oli lopulta vain hyvin

vähän sellaisia kohteita, jotka olivat kuntotarkastuksen perusteella täysin kunnossa ja vakuutuskanta alkoi olla vinoutunutta huonompien kohteiden takia. Piilovirhevakuutuksen elinkaaren loppuvaiheessa myös Sammon vakuutuskannassa vakuutetut kohteet alkoivat painottua 1960–1970-luvulla rakennettuihin taloihin. ”Siinä oli se ongelma, että vakuutuskantaan olisi pitänyt tulla sitä hyvääkin kantaa”, kommentoi Kemppinen vakuutuksen kysynnän ja vakuutuskannan muodostumisen ongelmasta.

Ongelmistaan huolimatta piilovirhevakuutus ei tehnyt kummallekaan yhtiölle tappiota. Pohjolan Honkasen sanoin ”vakuutus oli kannattava, mutta työläs”. Vakuutuksen korvausmeno oli Pohjolassa pienempi kuin maksutulo, ja kaikkien kulujenkaan jälkeen se ei tehnyt ainakaan tappiota. Fischer kuitenkin painotti, ettei vakuutus ollut kuitenkaan lopulta mikään kultakaivos, koska se teetti niin paljon työtä. Sammon puolella Kemppinen kuvasi kannattavuutta ”Se oli plus miinus nolla, kun maksutulo ja kustannukset olivat samat eikä katetta jäänyt”. Vakuutus vaati kokonaisuudessaan molemmissa yhtiöissä paljon asiantuntijatyötä, mikä osaltaan nosti sekä kuluja että vakuutuksen hintaa. Tällöin vakuutuksen ottivat vain ne suurimman riskin omaavat asiakkaat, eikä hyviä kohteita saatu tasapainottamaan vakuutuskantoja.

Vuoden 2002 lopulla Pohjola päätti lopettaa piilovirhevakuutusten myöntämisen, mutta se oli myynnissä kuitenkin yhteistyösopimusten takia lopulta vuoden 2004 loppuun. Myös Sammossa lopetettiin vakuutusten myöntäminen vuoden 2004 aikana. Vakuutuskannan muodostuminen tai sen epätasapaino oli osasyynä molempien yhtiöiden päätökselle lopettaa piilovirhevakuutuksen myyminen. Molemmissa yhtiöissä vakuutus myös nähtiin työläänä, etenkin asiantuntijatyötä vaativana, jolloin vakuutuksen ylläpito kustannukset olisivat olleet jatkossakin kalliita. Pohjolassa ongelmallisena koettiin myös vakuutustarjousten onnistumisprosentti toteutuneeseen vakuutukseen, koska jo pelkkä tarjousvaihe työllisti paljon. Sammossa piilovirhevakuutuksen jatkaminen olisi vaatinut suuria investointeja vakuutusjärjestelmäpuolelle sekä tarkastustoimintaan ja sen vastakohtana oli riski kannattavuuden heikkenemisestä. Kemppisen mukaan investointien vaatimat kustannukset suhteessa tuotto-odotuksiin oli liian korkealla tasolla.

4.2.3 Selvitys piilovirhevakuuttamiseen mahdollisuuksista Tapiolassa

LähiTapiolan Helinä Kallio teki aikanaan vuonna 2001 silloiseen Tapiolaan selvityksen piilovirhevakuuttamisen mahdollisuuksista, koska kilpailijoilla oli vakuutustuote myynnissä ja asiakkaiden puolesta sille oli kysyntää. Asiantuntijoina Kalliolla oli Raksystems Oy:stä Marko Malmivaara ja Tapio Kemoff. Lisäksi Kallio kävi keskusteluja vakuutusta tarjoavien kilpailijoiden, Pohjolan ja silloisen Sammon kanssa.

Kallio selvitti Tapiolalle vakuuttamisen mahdollisuuksia sekä siihen liittyviä tuotto-odotuksia, kustannuksia ja riskejä. Koska uuden vakuutuksen pitäisi olla kannattava, laskettiin sen tuotto-odotusta, mahdollisia kappalemääriä ja sitä kautta arvioitiin vakuutuksesta saatavaa vakuutusmaksutuloa. Vakuutuksen vuosittainen kappalemäärä arvioitiin kilpailijoiden tasolle, noin 50 kappaletta vuodessa. Vakuutuksen vakuutusmaksun hintahaarukka olisi pitänyt silloin olla ainakin 15 000 – 50 000 markkaa, ja minimaksu aina vähintään 15 000 markkaa, jotta vakuutus olisi ollut kannattava. Kallio arvioi, että yli 50 000 markkaa ylittävä vakuutusmaksu ei olisi realistinen yksityisten vakuutusasiakkaiden maksamana. Vakuutuksen oletettava maksutulo olisi tällöin ollut 1-2 miljoonaa markkaa vuodessa. Tulojen vastapuolella arvioitiin kuluja ja kustannuksia. Uuden vakuutuksen tekeminen on kallista, koska vakuutuksen järjestelmän ja ehtojen tekeminen syö kustannuksia. Kallio kertoi, että uuden vakuutuksen perustamiskuluiksi oli arvioitu tuolloin noin 600 000 markkaa (100 000 euroa). Piilovirhevahinkojen käsittely arvioitiin aikaa vieväksi työksi ja sitä kautta vakuutuksen yleiskuluprosenttia arvioitiin korkeaksi, jopa 25 prosenttiin. Korvauskäsittelyssä oletettavasti tarvittaisiin lisäksi ulkopuolisten asiantuntijoiden apua. Hoitokulut yleisestikin olisivat korkeat, koska vakuutus vaatii jo vakuutustarjouksesta lähtien asiantuntijatyötä.

Vakuuttamiseen liittyvinä huomioina Kallio selvitti, että vakuutusta tarjottaisiin vain myyjän suojaksi kiinteistökaupan yhteydessä. Vakuutettavaan kohteeseen pitäisi tehdä kilpailijoiden tavoin puolueettoman kuntotarkastajan kuntotarkastus ja tarkastuksessa ilmenevät viat ja puutteet rajattaisiin vakuutuksen ulkopuolelle. Tarkastuksen maksaisi asiakas itse ja sen kustannus oli esimerkiksi Raksystems Oy:llä tuolloin noin 5000 markkaa (vajaat 900 euroa). Tarkastuksen pitäisi olla vähintään Asuntokaupan kuntotarkastuksen yhteisen toimintamallin

mukainen. Kallio näki tässä kuitenkin heikkoutena sen, että toimintamallin mukaisestikin tehdyissä tarkastuksissa oli suuria eroja. Tarkastuksessa olisi jouduttu vaatimaan lisätutkimuksia, kuten lämpökamerakuvauksia mahdollisten ilmapuotojen löytämiseksi, joka taas olisi heikentänyt tuotteen kilpailuetua, koska kilpailijatkaan eivät sellaista edellyttäneet. Kuntotarkastus ei olisi kuitenkaan hyvänkään ja ammattitaitoisen tarkastajan toimesta tehtynä aukoton, koska se jouduttaisiin tekemään pääosin pintapuolisesti rakenteita rikkomatta, ja rakenteiden tarkemman kunnon selvittämistä voisi vaatia vain selvissä vaurioepäilyissä. Vakuuttavat riskit voisivat näin ollen olla isoja, koska kaikkia riskejä ei saataisi aukottomasti tarkastettua. Samalla tehtiin johtopäätös, että vakuutus olisi joka tapauksessa ainoastaan omille asiakkaille tehtävä palvelutuote eikä kilpailutuote.

Vakuutusmaksutuloa ja hoitokulua arvioitaessa Tapiolassa käytettiin oletuksena sitä, että joka kymmenennestä vakuutuksesta maksetaan korvauksia. Korvauskäsittelyssä kuluja tulisi paljon myös epäyshakemuksista, koska tällaisesta vakuutuksesta haettaisiin luultavasti korvauksia vain varmuuden vuoksikin, tai sitten koetettaisiin hakea kiinteistön normaaliin käyttöön liittyviä remontti- ja huoltokuluja. Ongelmallisiksi olisivat Kallion mukaan tulleet etenkin sellaiset rakenteet, jotka ovat jo elinkaarensa lopussa, mutta varsinaisia vaurioita ei vielä kuntotarkastuksessa ilmenisi. Tällöin riskinä olisi se, että vakuutusyhtiöstä tulisi huoltofirma. Korvauskäsittelyssä myös vahingon suuruuden määrittäminen olisi voinut olla vaikeata, koska piilovirheiden aiheuttavien vaurioiden korjauksen tason ja laajuuden selvittäminen arvioitiin hankalaksi ja työlääksi.

Kilpailijoiden kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta Kalliolle selvisi, että vakuutuksen hakija oli tyypillisesti joko vanhahko asiakas, joka halusi turvata selustansa tai jo valmiiksi huonokuntoisen kiinteistön omistaja. Vakuutuskanta muodostuisi tästä syystä helposti riskialttiiksi, koska vakuutuksen kysyntä uusiin ja hyväkuntoisiin kohteisiin oli kilpailijoiden mukaan vähäistä. Korvauskattona järkevä maksimitaso oli 1/3 kauppahinnasta, koska sitä suuremmat korvaukset johtivat usein jo kaupan purkuihin. Kalliolle selvisi myös, että vakuutuksen hoitaminen olisi työlästä ja korvauspäätösten tekemisessä saatettaisiin tarvita juristin apua. Pohjolassa oli tällöin myös alettu tehdä rajoituksia vakuutuksen korvauspiiriin, esimerkiksi maanalaisten kellareiden osalta, koska niistä oli vakuutuksen alkuaikoina tullut paljon yllättäviä korvauksia. Sammossa ei vastaavia rajoituksia tehty ilman vaurioepäilyitä,

mutta kummassakaan yhtiössä ei ehtojen mukaan täysin korvattu maakaareissa myyjän virhevastuulle asetettuja laatuvirheitä (Maakaari 17§), vaan edellytettiin että piilevät virheet olivat aiheuttaneet vaurioita rakenteille tai terveydellistä haittaa.

Kallion tekemän selvityksen perusteella piilovirhevakuutusta ei nähty Tapiolassa kannattavana vakuutuksena, eikä sitä alettu kehittää. Tapiolassa katsottiin, että vakuutuksen liittyi paljon riskejä ja kustannuksia, mutta sen oletettava tuotto-odotus oli pieni. Kysyntä olisi ollut myös vääristynyttä, vanhoihin riskikohteisiin painottuvaa ja omat asiakkaat eivät olisi välttämättä ottaneet tuotetta omasta yhtiöstä, jos vakuutuksen saamisen edellytyksenä olisi edellytetty kilpailijoita tiukempia, kalliita lisätutkimuksia kuten lämpökuvausta.

4.3 Piilovirheiden vakuuttaminen

4.3.1 Piilovirhevakuuttamisen taustalla

Vakuutusyhtiö If:in Veli-Pekka Kemppisen mielestä maakaaren pykälissä ovat riittävän tarkalla tasolla säädetty kiinteistökauppaan liittyvästä virhevastuusta. Ongelmat tulevat enemmänkin vastaan lain soveltamisessa ja osapuolten vastuissa ja velvollisuuksissa. Hänen mielestään viiden vuoden vastuu aika on jo tällä hetkellä aika pitkä aika:” Jos ostaa vanhan talon, täytyy myös ostajan ymmärtää että ostaa vanhan talon eikä sitä millään lailla voida uudeksi muuttaa”. Pohjolan Kari Honkanen on samoilla linjoilla todetessaan, että laki on hänen mielestään riittävällä tasolla, mutta kaupan ehdot ovat ne, johon pitää kiinnittää huomiota. Ostajan ja myyjän velvollisuuksia sekä selonoton että selonannon osalta pitäisi molempien mielestä kuitenkin terävöittää. Kemppinen näkee, että se olisi mahdollista ainakin kuntotarkastusten kautta. Kemppinen suosittaakin sitä, että kuntotarkastukseen panostettaisiin entistä enemmän ja se auktorisoitaisiin⁷, ja jos mahdollista siitä tehtäisiin ainakin jollakin tasolla pakollinen. Kemppisen ajatukseen liittyen voisi ottaa mallia Ruotsista, jossa ostajalle on määrätty hyvin laaja, kohteen etukäteinen tarkastusvelvollisuus. Jos ostaja ei tee sitä riittävällä tarkkuudella, ei hän voi vaatia korvausta myyjän vastuulle kuuluvista piilevistä

⁷ = auktoroida, oikeuttaa, antaa lupa, vahvistaa (Nurmi, Rekiäho & Rekiäho 2005, 41)

virheistä. Käytännössä lain soveltamisesta Ruotsissa voi tehdä johtopäätöksen, että ostaja täyttää tarkastusvelvollisuutensa vain ottamalla ammattilaisen tekemään kuntotarkastuksen ostettavaan kohteeseen.

Ennen ruotsalaisen mallin soveltamista Suomessa, kuntotarkastajilla tulisi kuitenkin olla jokin nykyistä parempi pätevyitysmalli tai auktorisointi järjestelmä, jotta tarkastusta ei voisi tehdä kuka vaan ja tarkastukset tehtäisiin kunnolla, ammattimaisesti ja tietyn mallin mukaisesti. LähiTapiolan Jussi Korpelaisen mukaan kuntotarkastus voi tällä hetkellä luoda jopa vääränlaista turvallisuuden tunnetta kiinteistökaupassa, koska liian usein asiakkaat valitsevat sen halvimman tai jonkun tuttavän, jolla ei oikeasti ole minkäänlaista koulutusta tai kompetenssia tehdä kuntotarkastusta. Ongelmaa ei helpota kuntotarkastajan vastuun rajoittuminen käytännössä tarkastuksesta maksettavaan palkkioon. Kyseessä on myös usein kertaluontoinen asia, josta syystä asiakkaat eivät edes ymmärrä tarkastuksen merkitystä tai sitä onko se tehty kunnolla, tai ammattimaisella tasolla, ennen kuin on jo liian myöhäistä.

Piilovirheet syntyvät usein rakennus- tai suunnitteluvirheistä. LähiTapiolan Jussi Korpelainen toteaa ytimekkäästi, että ”kaikessa rakentamisessa säästetään, mikä on ongelma”. Eri vuosikymmeninä Suomessa on rakennettu paremmin ja huonommin. If:n Kemppinen kuvaa ongelmalliseksi etenkin 1960-luvun aikaa, jolloin alettiin kaavoittaa ja rakentaa sellaisiin paikkoihin joihin ei ikinä olisi pitänyt rakentaa. Myöhemmin käyttöön tuli uusia materiaaleja ja työtapoja, ja jossain kohtaa rakennusvalvonta petti. Kemppisen mielestä sen jälkeen on ollut mahdollista tehdä minkälaisia ratkaisuja vain ja vastuu on siirtynyt rakennusvalvonnalta täysin rakentajalle ja omistajalle. Uudet energiatehokkaat talot ja niiden rakennustekninen toimivuus pitimmällä aikavälillä on myös vielä mysteeri kaikille, koska niiden rakentaminen ja huoltaminen on jälleen ihan uudenlaista. Kemppisen mukaan ne voivat olla samanlaisia ongelmapesäkkeitä 20–30 vuoden päästä kuin ne talot, joita tällä hetkellä yritetään pelastaa asumiskelpoisiksi. Jos rakennus- ja suunnitteluvirheet tulevat esille vasta monen kymmenen vuoden päästä, ei rakentaja ole niistä enää vastuussa jolloin ne jäävät yksin rakennuksen omistajan harteille. LähiTapiolan Kallion mukaan vastuuta ei kuitenkaan pitäisi siirtää rakennuttajalta ikinä kenellekään ulkopuoliselle taholle, koska se olisi Suomen rakentamisen laadulle katastrofaalista.

If:n Kemppinen näkee isona ongelmana myös kiinteistöjen puutteellisen hoidon ja huollon. Omakotitaloilta ei vaadita vastaavia talokohtaisia korjaussuunnitelmia kuin asunto-osakeyhtiöiltä. LähiTapiolan Kallion mukaan kiinteistöjen huoltokirjat ovat olleet pakollisia jo viidentoista vuoden ajan, mutta niitä ei silti käytetä. Suunnitelmallisuus voisi ainakin edes auttaa talojen kunnossapitoa. Kemppinen näkee yhtenä tekijänä talojen huollon ja hoidon puutteessa myös sen, että uudempi taloja asuttava sukupolvi ei yksinkertaisesti osaa huoltaa eikä hoitaa taloja oikein. Vastapuolena ovat myös omakotitaloissa yhä pidempään asuvat vanhukset, joilla ei ole enää kuntoa, rahaa tai mielenkiintoa talojen kunnolliseen ylläpitämiseen. Kallion mielestä aikansa loppuun tulleet rakenteita ei uusita ajoissa ja piilovirhevakuuttamisessa olisi hänen mukaansa juuri iso riski joutua normaalien huoltotoimenpiteiden maksajaksi. Huoltoon ja rakenteiden korjaamiseen liittyy myös muuttuvat rakentamismääräykset. Pohjolan Ficsherin mielestä on ongelmallista, jos remonttikulujen ylittyessä tietyn kynnyksen ylitse, täytyy koko talo tehdä nykymääräysten mukaiseksi. Toisaalta ongelmana on myös se, että rakentamismääräykset ja hyvä rakentamistapa muuttuvat koko ajan. Korpelaisen mukaan iso ongelma on se, että hyvä rakentamistapa ei ole yksi vakiintunut käytäntö niin kuin sen pitäisi olla.

Piilovirhevakuutuksesta korvattavat piilevät virheet eivät teoriassa tule muista vakuutuksista korvattaviksi. Rahoitus- ja vakuutusneuvonnan Korkeamäen mukaan piilovirheet näkyvät kuitenkin jonkin verran muiden vakuutusten rajoitusehtoja sovellettaessa. Rakennusten vahinkojen osalta vesivahingot ovat lautakunnassa ja neuvontatoimistossa suurin käsiteltävä vahinkojen toteumaryhmä, ja niihin liittyvät läheisesti muun muassa rakennevirheet ja muut piilovirheiden lähi-ilmiöt. Piilovirheet voivat käytännössä myös joskus tulla korvattaviksi esimerkiksi jonkin muun vahingon yhteydessä. Piilovirheitä ei kuitenkaan ehtojen mukaan korvata kuin tällä hetkellä Raksystems Anticimexin piilovirhevakuutuksesta. Kemppisen mukaan vakuutusyhtiö If:ssä voi nykyisin laajentaa koti- ja rakennusvakuutuksen korvauspiiriä Laajaplius- lisäturvalla. Lisäturvan saa kuitenkin vain uusiin, alle 25-vuotiaisiin rakennuksiin ja turva on voimassa maksimissaan rakennuksen 30 ikävuoteen asti. Lisäturva korvaa esimerkiksi vesikattovuotoja, märkätilojen kosteusvaurioita ja tuhoeläinten vahinkoja. Kyse ei kuitenkaan lisäturvassakaan ole piilovirhevakuutuksen kaltaisesta tuotteesta, koska vahingon pitää olla äkillinen ja odottamaton.

Suomen vakuutusosalalla piilovirheet näkyvät etenkin oikeusturvavakuutusten riidoissa, joissa asuntokauppariidat näyttävät suurta osuutta. Kemppisen mielestä asioista kannattaisi aina sopia, eikä lähteä taistelemaan oikeuteen. Tästä aiheutuu osapuolille vain lisää kustannuksia ja pahimmassa tapauksessa vauriot ehtivät jo pahentua pitkän oikeuskäsittelyn aikana. Maakaari ja nykyinen myyjän virhevastuuta määrittelevä pykälä on ollut voimassa jo useita vuosia, joten lain soveltamisesta löytyy jo paljon oikeuskäytäntöä. Kemppinen näkeekin, että oikeusriitoja on lukumääräisesti edelleen näin paljon vain koska asiaan perehtyneitä ja asiakkaita rahastavia lakimiehiä on olemassa. Myöskään Korpelaisen mielestä oikeusturvavakuuttaminen ei ole ”businessia” vakuutusyhtiölle, vaan ainoastaan lakimiehille. Oikeusturvavakuutus on kuitenkin hänen mielestään tietynlainen vakuutusyhtiöiden kädenojennus asiakkaille, että heillä on sitä kautta edes jonkinlainen mahdollisuus varautua taloudellisesti tällaisten tapausten oikeudellisiin riitoihin. Korpelainen näkee, että pelkästään jo se, että oikeusturvavakuutusta tarjotaan edelleen, on yksi vakuutusyhtiöiden tarjoama keino asuntokauppariitojen ja piilovirheiden ongelmakentän ratkaisussa. Oikeusturvavakuutuksen korvausmäärät eivät kuitenkaan todellisuudessa riitä edes kahden oikeusasteen käsittelyn kuluihin, puhumattakaan asiantuntijalausuntojen kustannuksista, joita asuntokauppariidoissa yleensä joudutaan pyytämään ulkopuolisilta henkilöiltä

4.3.2 Piilovirheen vakuutuskelpoisuus

Pohjolan asiantuntijat Kari Honkanen ja Ari Fischer olivat yhtä mieltä siitä, että piilovirhe oli ihan vakuutuskelpoinen silloin kun vakuutus oli myynnissä, jos se täytti yhtiön kriteerit. Vuoden 2004 jälkeen vakuutusta ei kuitenkaan ole enää tarjottu Pohjolasta. Honkasen mukaan tulevaisuudessa kaikki on mahdollista, mutta ainakaan tällä hetkellä hänen mielestään piilovirhevakuutuksen uudelleen myyntiin tuominen, edes räätälöitynä, ei ole näköpiirissä. If:n Veli-Pekka Kemppisen mukaan piilovirheiden vakuutuskelpoisuus etenkin tietyn ikäisissä rakennuksissa on tänä päivänä jopa kyseenalaista, tai se vaatisi ainakin todella tarkkaa rakennusteknistä tutkimusta ennen vakuutuksen myöntämistä. Kemppisen mielestä myöskään If:ssä ei tuotetta tarjota lähitulevaisuudessa, koska hänen mukaansa ”tuollainen vakuutus ei enää sillä tavalla toteudu, että sen voi vaan valikoiden ottaa”. Ainoana mahdollisuutena hän näkee sen, että piilovirhevakuuttaminen lähtisi joltakin lakisääteiseltä pohjalta. Silloin siinä olisi taas mahdollisuuksia, mutta se ei kuitenkaan hänen mukaansa olisi yksin ratkaisu

piilovirheiden ja asuntokauppariitojen ongelmiin, vaan asiat täytyisi ratkaista jo aikaisemmalla tasolla. Vakuutus- ja rahoitusneuvonnassa Tuomas Korkeamäki kyseenalaistaa piilovirheiden vakuutuskelpoisuutta, ja perustelee tätä sillä ettei vakuutusta tarjota suomalaista yhtiöistä vapailla markkinoilla. Raksystems Anticimexin Anu Jukan mielestä piilovirhe on ihan vakuutuskelpoinen, vaikka hän näkeekin sen vakuuttamisessa riskin siitä että vakuutuksenottaja on voinut tietää jostakin vauriosta jo etukäteen. LähiTapiolan Helinä Kallio ei puolestaan näe piilovirhettä vakuutuskelpoisena, ei nyt eikä jatkossa. LähiTapiolan Jussi Korpelainen on samoilla linjoilla ja todeten, että vakuuttamisessa on kuitenkin kyse liiketoiminnasta.

Piilovirhettä ei voitane pitää täysin vakuutuskelvottomana, koska piilovirheitä vakuutetaan tälläkin hetkellä myös Suomessa Raksystems Anticimexin kautta. Pohjolan asiantuntijoiden Fischerin ja Honkasen mukaan Raksystemsillä kautta myytävä piilovirhevakuutus on paljon rajoitetumpi kuin mitä Pohjolassa ja Sammossa aikaisemmin tarjottiin. Fischer kuvailee nykyisin myynnissä olevaa vakuutusta, että ”se on vain mato koudessa”. Ifin Veli-Pekka Kemppisen mukaan Raksystems sai aikanaan otettua mallia Sammon piilovirhevakuuttamisesta hoitaessaan yhtiön kuntotarkastuksia. Kemppisen mielestä tuote myös istuu Raksystemsillä toimintamalliin hyvin, koska siellä myös kuntotarkastukset saadaan hoidettua oman yhtiön kautta tarkasti, yksityiskohtaisesti ja siten vakuutettavat virheet saadaan mahdollisimman hyvin minimoitua. LähiTapiolan Helinä Kallion mukaan Raksystems Anticimexillä tarjotaan vakuutusta, koska heillä on riittävästi resursseja piilovirhevakuutuksen hoitamiseen ja oma kuntotarkastuspuoli mahdollistaa valmiin toimintamallin. Kallion mielestä suomalaiset vakuutusyhtiöt eivät tarjoa tuotetta, koska siinä ei ole ”kannattavaa businessia”.

4.3.3 Vakuuttamisen erityispiirteet

Piilovirhevakuutuksessa koko vakuutuksen perusajatus on käännetty ylösalaisin. Pohjolan Ari Fischer pohtikin haastattelussa onko piilovirhevakuutus oikeastaan vakuutus ollenkaan. Piilovirhevakuutuksessa vakuutettava kohde tarkastetaan ennen vakuuttamispäätöksen tekemistä ja sen avulla vakuutussopimuksen ulkopuolelle rajataan havaitut vauriot ja jopa

mahdolliset riskirakenteet. Kuntotarkastus on vakuutuksenantajan kannalta ensisijaisen tärkeä, koska sen avulla tehdään riskinvalintaa sekä sen kannalta, vakuutetaanko koko kohdetta, että sen kannalta, mitkä asiat rajataan vakuutuksen ulkopuolelle. Vakuutus sopimus rakentuu siten tiettyjen havaintojen ja niiden avulla tehtyjen rajausten päälle. Rahoitus- ja vakuutusneuvonnan Tuomas Korkeamäen mukaan juuri kuntotarkastuksessa onnistuminen, siitä selkeän kokonaisuuden kirjaaminen ja osapuolten siitä informoiminen on hyvin keskeistä koko piilovirhevakuuttamisessa. Pohjolan asiantuntijat Honkanen ja Fischer nostavat saman asian tärkeäksi; kuntotarkastuksen perusteella tehty riskinvalinta on koko vakuutuksen perusta.

Piilovirhevakuutuksessa korostuu etenkin vakuutuksenantajan tiedonantovelvollisuus, koska vakuutus sopimuksen laajuus määräytyy tehdyn kuntotarkastuksen perusteella. Vakuutus sopimus on asiakkaalle vaikeaselkoisempi kuin esimerkiksi tavallinen kotivakuutus, koska korvattavia vakuutustapahtumia rajataan tapauskohtaisesti etukäteen tehtävän kuntotarkastuksen perusteella. Merkittävää on myös se, kuinka tarkasti kuntotarkastukseen tehdään havaittujen virheiden, puutteiden ja vaurioiden kirjaukset. Tällä on suuri merkitys sekä asiakkaan että vakuutusyhtiön kannalta mahdollisissa korvaustilanteissa. Piilovirhevakuutus saattaa olla myös ainutkertainen, eikä asiakkaalla ole siitä usein entuudestaan mitään kokemusta. Rahoitus- ja vakuutusneuvonnan Korkeamäen mukaan vakuutus sopimuksen sisältöön ja osapuolten tiedonantovelvollisuuksiin liittyvät seikat saattavat piilovirhevakuuttamisessa korostua vielä muita vakuutus sopimuksia enemmän juuri siksi, koska vakuutus on poikkeuksellisempi eikä kuluttaja tunne sitä ennalta. Vakuutuksen poikkeuksellisuus ja korkea hinta saattavat myös tehdä sen, että vakuutusta ei oteta koska ei ymmärretä sen sisältöä. Raksysystems Anticimexin Jukan mukaan asiakkaat ihmettelevät usein sitä, mitä vakuutuksesta jää kuntotarkastuksen ja vakuutuksen rajoitusehtojen jälkeen korvattavaksi. Asiakkaat pitävät myös vakuutuksen hintaa korkeana, vaikka se on korvauksiakin hoitavan Jukan mielestä hyvin edullinen suhteutettuna siihen millaiset vauriot kiinteistössä voi tarkastuksen jälkeen vielä löytyä.

Tuomas Korkeamäen mukaan rahoitus ja vakuutusneuvonnan lautakuntakäsittelyssä on ollut vain muutama piilovirhevakuuttamiseen liittyvä tapaus, eikä niistä siksi voida tehdä laajempia johtopäätöksiä tai linjanvetoja piilovirhevakuuttamiseen liittyvien ongelmakohtien käsittelyssä. Lautakunnan käsittelemät uusimmat tapaukset koskevat Vakuutusyhtiön

tiedonantovelvollisuutta (Vakuutuslautakunnan ratkaisusuositus 24.9.2013, VKL 111/13), vakuutuksenantajan tiedonantovelvollisuutta (Vakuutuslautakunnan ratkaisusuositus 20.4.2011, VKL 208/10) sekä vakuutusehtojen tulkintaa rajoitusehdon osalta (Vakuutuslautakunnan ratkaisusuositus 14.12.2011, VKL 35/11). Varovaisena johtopäätöksenä voitaneen tässä tutkimuksessa kuitenkin esittää, että piilovirhevakuutuksessa osapuolten tiedonantovelvollisuudet korostuvat molempien osalta. Näistä vielä erityisesti vakuutuksenantaja-osapuolen tiedonantovelvollisuutta voitaneen korostaa, koska vakuutus-sopimuksen rajoitukset tehdään tapauskohtaisesti kuntotarkastajan kirjausten perusteella, jolloin jo kirjausten tulkinassa saattaa tulla erimielisyyksiä. Nykyisin myytävässä Raksystems Anticimexin piilovirhevakuutuksessa on lisäksi merkittäviä rajoitusehtoja, koska esimerkiksi LVI-laitteet ja hormit sekä näistä aiheutuvat vahingoton rajattu suoraan ehtojen perusteella vakuutuksen ulkopuolelle, joiden ei voitane katsoa tulevan sopimuksen osaksi vakuutuslainsäädännön vakuutuksenantajalle annetun tiedonanto-velvollisuuden nojalla pelkästään asiakkaalle annettujen vakioehtojen perusteella.

Vahinko itsessään on myös perinteisestä vakuuttamisen ajatuksesta poikkeava, koska vakuutettava riski on jo tapahtunut eli sen on jo kohteessa silloin kun vakuutuslainsäädännön alku. Raksystems Anticimexin Jukan mukaan se on juuri keskeinen seikka piilovirhevakuutuksessa, koska tavallisesti tällaiset kohteessa jo tapahtuneet vahingot on rajattu vakuutuslainsäädännön ulkopuolelle ja piilovirhevakuutuksessa juuri ne ovatkin korvattavia. Piilovirhevakuutus ei siten korvaa äkillisiä ja yllättäviä tapahtumia, vaan kohteessa hallinnanluovutushetkellä kohteessa jo olleita piileviä vikoja. Tässä asiassa on myös se toinen puoli, ettei vakuutuksenantaja tiedä etukäteen vakuuttamiaan riskejä. Ifin Kemppisen mukaan vakuuttamisessa yleensä tiedetään ne vahinkotapahtumat ennalta, jotka korvataan, mutta tässä vakuutuksessa ei olekaan selkeää vahinkotapahtumaa vaan vaikka kauan sitten tehty rakentamis- tai suunnitteluvirhe, joka tulee nyt esille. Samalla se, että vakuutuksesta korvataan talossa jo olleita vaurioita, voi ajaa vakuutuksenottajan tilanteeseen, jossa hän yrittää peittää talossa tietämiään vanhoja vaurioita sekä ostajalta paremman kauppahinnan saamiseksi. Vakuutusehdoissa tällaiset tiedossa olevat vauriot on tietenkin rajattu korvattavien vahinkotapahtumien ulkopuolelle, mutta vanhan vaurion löydyttyä ei vakuutuksenantaja pysty välttämättä näyttämään toteen sitä, että vaurio olisi ollut jo myyjän tiedossa. Pohjolan Honkanen ja Fischer kertovat, että piilovirhevakuutuksen myyntiaikana heille tuli muutaman kerran vastaan tilanne, jolloin myyjän kanssa jutellessa pystyi huomaamaan, ettei

kuntotarkastaja ollut löytänyt jotakin myyjän tiedossa olevaa vauriota. Fischerin mukaan tällaiset kohteet jäivät sitten vakuuttamatta. Ifin Kemppinen puolestaan kertoo, että sellaisen ongelman ratkaisussa auttavat usein erilaiset viranomaislähteet, joihin rekisteröityy paljon sellaista faktaa, jota maallikko talon omistaja ei edes ymmärrä. Tällaista tietoa ovat esimerkiksi talon remontteihin tai korjauksiin liittyvät asiat, kuten putkien uusimiset.

Piilovirhevakuuttamisessa moraalisen uhkapelin eli moral hazardin mahdollisuus on myös olemassa. Viiden vuoden vakuutusaikana taloa ei välttämättä huolleta ja hoideta yhtä hyvin kuin ilman vakuutusta. Tällöin vauriot voivat pahentua ja uusiakin vaurioita voi alkaa syntyä. Lisäksi jotkin rakenteet voivat tulla jo käyttöikänsä päähän, vaikka niissä ei vielä tarkastus hetkellä olisikaan vaurioita. LähiTapiolan Kallion mielestä piilovirhevakuutuksessa onkin suuri riski siitä, että vakuutusyhtiöstä tulee tällöin huoltofirma. Hänen mukaansa rakennusvirheitä korvaava vakuutus johtaisi nopeasti myös vielä nykyistä huonompaan rakentamiseen, jos rakentajat pääsisivät siirtämään vastuun virheistä vakuutusyhtiöille. Hänen mielestään tilanteesta voisi tulla ihan katastrofaalinen. Ifin Kemppisen mielestä piilovirheet eivät voi koskaan tulla vakuutuksesta korvattaviksi muutoin kuin piilovirhevakuutuksen tavoin asuntokaupan yhteydessä. Muussa tapauksessa vakuutus korvaisi työvirheitä ja sitä ovea Kemppinen ei toivo yhtiöiden avaavan, koska on myös itse vakuutuksenottaja ja vakuutusmaksujen maksaja. Raksystems Anticimexillä sellaista vakuutusta on jo kuitenkin harkittu. Juka kertoo, että sellaisen vakuutuksen kehittäminen on ollut heillä harkinnassa, jonka pystyisi ottamaan myös omaksi turvakseen eikä vain turvaamaan asuntokauppaa, mutta toistaiseksi sellaista ei vielä ole myynnissä. Ongelmaksi tulisi juuri silloin se, että vakuutuksella yritettäisiin vakuuttaa jo tiedossa olevia vaurioita ja riskirakenteita.

4.3.4 Piilovirhevakuutuksen kannattavuus

Raksystems Anticimexin piilovirhevakuutus maksaa tutkimuksen tekohetkellä 1650–2250 euroa koko viiden vuoden vakuutusajalta. Hinnasto on tullut voimaan vuonna 2013. Anticimexin Jukan tiedon mukaan vakuutusmaksu lienee oikealla tasolla suhteessa vakuutettavaan riskiin, mutta liikesalaisuuden takia hän ei kuitenkaan paljasta kuinka kannattavaa piilovirhevakuuttaminen on. Pohjolassa ja Sammossa vakuutuksen hinta oli

aikoinaan moninkertainen suhteessa Raksystems Anticimexin vakuutusmaksuun, mutta toisaalta ne korvasivat myös nykyistä myynissä olevaa vakuutusta laajemmin piilovirheitä eikä vanhoissa vakuutuksissa ollut käytössä ikäpoistotaulukoita. Pohjolan Honkasen mukaan piilovirhevakuutuksen tekeminen nykyisin kannattavaksi on lähes mahdotonta, koska vakuutuksen sisältö olisi vaikea määritellä ja sen hinta nousisi nykyisin niin korkeaksi että vain harva sen ottaisi. Tällöin vakuuttamisen ideakaan ei toteutuisi, koska vakuutuskannassa ei ole tarvittavaa massaa. LähiTapiolan Kallionkin mukaan kannattava piilovirhevakuutus edellyttäisi juuri vakuutusmassaa, jossa olisi myös hyviä vakuutuskohteita. Toisaalta kannattavuuden edellytyksenä olisi myös tehokas prosessi, joka pitäisi tehdä sellaiseksi että vakuutuksen yleis- ja hoitokulut pysyisivät kohtuullisina. Kallio näkee suurimpana riskinä sen, että vakuutuksesta korvattaisiin asiakkaan huoltovastuulle kuuluvia asioita.

Vakuuttamisen perusedellytyksenä on riittävä vakuutusmassa, jolla asiantuntijat tarkoittavat samalla myös mahdollisimman laajaa vakuutuskantaa. Vakuutusyhtiön näkökulmasta toimivassa vakuutuskannassa on sekä todella hyviä, hyviä ja vain vähän huonoja kohteita. Ifin Kemppisen mukaan piilovirhevakuutus ei voi toteutua kannattavana vapaaehtoisena vakuutuksena, jossa vakuutuksenottaja saa itse päättää vakuuttamisesta. Tällöin vakuutuksen kokevat kannattavaksi vain kaikista riskialteimpien vakuutuskohteiden omistajat. Vakuutusmaksun suuruutta selittää Kemppisen mukaan riskin lisäksi vakuutuksen vaatima asiantuntijatyö, ja tällöin parempien kohteiden omistajat kokevat sen liian kalliiksi. Vakuutuskannan negatiivinen valikoituminen on ollut myös osasyynä vakuutuksen myynnin lopettamiseen sekä Pohjolassa että Ifissä. Pohjolan Honkasen mukaan heidän vakuutuskantansa ”hiukan vinoutunut”, jolla hän tarkoitti, että kanta oli kallellaan huonojen vakuutuskohteiden puolelle. Huonot vakuutuskohteet alkoivat ikääntyä ja riskit kasvaa, ja uusia kuntotarkastuksen mukaan virheettömiä kohteita oli vain hyvin vähän. Kemppisen mukaan myös If:ssä vakuutuksen elinkaaren loppuvaiheessa alkoi kanta painottua vanhoihin, 60–70-luvulla rakennettuihin kohteisiin, jolloin he rupesivat miettimään vaihtoehtoja. Kemppinen kommentoi, että ”seurauksia pitää pohtia etenkin pitkäjänteisessä tuotteessa, että mitä se nyt jo huonompi kanta tarkoittaa viiden vuoden päästä”.

Rahoitus- ja vakuutusneuvonnan Korkeamäen mukaan 2000-luvun vakuutustoiminnalle on ollut luonteenomaista erilaiset tuoteinnovaatiot. Vakuutusmarkkinoilla yhtiöillä on Suomessa

vapaus kehittää ja vakuuttaa haluamiaan riskejä. Korkeamäki epäileekin, että koska markkinoilla ei piilovirhevakuutusta tarjota kuin ruotsalaisen yhtiön kautta, ei se välttämättä ole yhtiöille kannattavaa. LähiTapiolan Korpelainen on samoilla linjoilla: ”jos siinä on markkinarako tällaiselle tuotteelle, niin kyllä sen pitäisi luonnollisesti täytyä”. If:in Kemppinen näkee lakisääteisyydessä kuitenkin mahdollisuuden. Hänen mielestään lakisääteisellä piilovirhevakuutuksella voisi jossakin muodossa olla mahdollisuuksia tulevaisuudessa. Lakisääteinen vakuuttaminen mahdollistaisi ainakin sen, että vakuutusyhtiöt saisivat haluamaansa massaa, kun vakuutuksenottajat eivät saisi itse päättää vakuuttamisestaan. Tämä estäisi negatiivisen valikoitumisen uhkaa ja tekisi vakuutuksesta mahdollisesti vapaaehtoista vakuuttamista kannattavamman. LähiTapiolan Kallion mielestä vakuutus voisi myös ihan hyvin olla pakollinen ja tällöin sen tarjoamistakin voisi uudelleen harkita. Pohjolan Honkanen ei näe pakollisuutta kuitenkaan realistisena kommentoidessaan, että hänen mielestään olisi vaikea kuvitella, että se voitaisiin määrätä jollakin lailla otettavaksi. Honkanen kuitenkin jatkaa vielä, että voisihan sen toisaalta silloin tuoda markkinoille tietyillä reunaehdoilla ja riskivastaavalla hinnoittelulla. Ifin Kemppisen mukaan lakisääteisen vakuuttamisen edellytyksenä olisi kuitenkin se, että piilovirheisiin liittyvät muutkin asiat ja ongelmat hoidettaisiin kuntoon. Näitä asioita ovat kuntotarkastuspuolen auktorisointi, talojen suunnitelmalliset huolto- ja korjaustoimenpiteet sekä ennen kaikkea parempi ja huolellinen rakentaminen. Kun nämä asiat olisivat kunnossa, niin silloin tällainen tuoteratkaisukin olisi Kemppisen mukaan ihan mahdollinen. Raksystems Anticimexin Jukan mielestä vakuutus voisi olla pakollinen, ja etenkin kuntotarkastuksen pakollisuudessa olisi ajatusta, kun rakennuksen kunnosta saataisiin ajoissa tietoa. Hinnoittelukysymys jäisi pakollisessa vakuutuksessa vakuutusyhtiölle ja sitä kautta yhtiö voisi tehdä riskinvalintaa.

Vakuutusyhtiöiden asiantuntijat eivät näe mahdollisuutta siinä, että jokin muu taho, esimerkiksi valtio tai julkinen organisaatio alkaisi vakuuttaa piilovirheitä Suomessa vakuutusyhtiöiden sijaan. LähiTapiolan Kallio ei usko, että valtio lähtisi siihen ikinä tai ottaisi riskiä itselleen. Tällainen vaatisi paljon osaavaa henkilökuntaa ja tällaisen organisaation ylläpitäminen tulisi kalliiksi. Julkinen organisaatio ei myöskään poistaisi vakuutukseen liittyviä ongelmia, vaan se voisi jopa pahentaa niitä. Vakuutus- ja rahoitusneuvonnassa Korkeamäen mielipide on saman linjan mukainen. Hänen mukaansa yleinen trendi valtion ylläpitämien riskijärjestelmien osalta on ollut tällaista ajatusmallia päinvastainen - niitä on ennemminkin purettu kuin tehty uusia. Hirvieläinvahinkoja ei enää korvata valtionkonttorista

eikä poikkeuksellisia tulvia tulvavahinkolain vastuujärjestelmästä, vaan molemmat vakuutetaan nykyisin vapaaehtoisilla vakuutuksilla. Valtion ylläpitämä tulvakorvausjärjestelmä⁸ ajettiin alas, kun vakuutusyhtiöt alkoivat vuonna 2005 alkaneiden neuvotteluiden päätteeksi tarjota tulvavakuutuksesta poikkeuksellisten tulvien varalta osana koti-, kiinteistö-, ja maatilavakuutuspaketteja. Tulvavakuutusta ei voi ostaa erikseen, koska tällöin vakuutuskannassa tapahtuisi negatiivista valikoitumista eikä riskiseutujen, vesistöjen reuna-alueiden asukkaiden vakuutusmaksutulolla saataisi riskiä kannettua. Se on nyt paketoitu osaksi muuta vapaaehtoista vakuutusturvaa, jolloin siitä saatava vakuutusmaksutulo on varmemmin riittävällä tasolla ja vastaavasti vakuutuskannassa ei tapahdu suoraan negatiivista valikoitumista. Vapaaehtoinen tulvavakuuttaminen ei kuitenkaan alkanut yhdessä yössä tulvavakuutuksen osalta, vaan taustalla oli LähiTapiolan Korpelaisen mukaan vuosien neuvottelut Finanssialan keskusliitossa. Tällainen samanlainen paketointi ei kuitenkaan välttämättä tulisi piilovirheiden kohdalla kyseeseen yhtä helposti. LähiTapiolan Korpelaisen mukaan piilovirheiden riski suomalaisessa rakennuskannassa on suhteessa poikkeuksellisiin, kerran viidessä kymmenessä vuodessa esiintyviin tulviin ja vedenpinnan nousuihin merkittävästi suurempi, jolloin myös vakuutusmaksujen hinta nousisi paketoinnissa korkeaksi. Toisaalta ongelmaksi tulisi myös vakuutuskohteiden tarkastaminen tai tarkastamatta jättäminen, joka jälleen lisäisi kustannuksia tai riskiä. Jos asiakas ei maksaisi tarkastusta itse, menisi sen kustannuksen peittämiseen jopa monen vuoden vakuutusmaksutulot.

⁸ Laki poikkeuksellisten tulvien korvaamisesta muuttui vuoden 2014 alusta. Poikkeuksellisia tulvia ei korvata enää valtion tulvakorvausjärjestelmästä vaan riski tulee vakuuttaa itse vapaaehtoisella vahinkovakuutuksella tulvavahinkojen varalta. (www.ymparisto.fi 24.6.2014)

5 PÄÄTELMÄT

5.1 Tutkimusongelmiin vastaaminen

Ensimmäisen tutkimusongelman tavoitteena oli selvittää piilovirhevakuuttamisen mahdollisuuksia yksityishenkilöiden kiinteistökaupassa Suomessa. Mahdollisuuksia tutkittiin selvittämällä piilovirhevakuuttamisen taustalla vaikuttavia tekijöitä Suomessa tarkastelemalla vallitsevia olosuhteita, lainsäädäntöä sekä tutkimuksen teko hetkellä markkinoilla tarjolla olevia tai aikaisemmin myynnissä olleita piilovirhevakuutuksia. Piilovirhevakuuttamisen mahdollisuuksia Suomessa tarkasteltiin myös vertaamalla Suomen tilannetta muiden Pohjoismaiden piilovirhevakuuttamiseen.

Suomessa olisi hyvät mahdollisuudet ainakin teoriassa nykyistä laajempaan piilovirhevakuuttamiseen. Jos ilmiötä tarkastellaan yhteiskunnallisesta vakuuttamisen näkökulmasta, turvaisi piilovirhevakuuttaminen yksityishenkilöiden välistä asuinkiinteistökauppaa turvaten taloudellisesti kaupan osapuolia vakuutuksen kautta, ja siten edistämällä kiinteistökaupan sujuvuutta. Riski mahdollisesta asuntokauppariidasta pienenesi. Vakuutus edellyttäisi ammattilaisen tekemää kuntotarkastusta, joka lisäisi osapuolten tietämystä asuinkiinteistön rakennusteknisestä tuntemuksesta sekä ominaisuuksista sekä mahdollisista huolto- ja remonttitarpeista jo ennen kiinteistökaupan syntymistä.

Piilovirheongelma eli piilevien kosteus- ja homevaurioiden yleisyys on laaja ja yksilön vastuulla oleva iso taloudellinen riski, jonka uhka on todellinen. Suurin osa vakuuttaa talonsa ainakin palovakuutuksella, koska tulipalo voi tuhota kaiken. Home- tai kosteusvaurio voi tehdä yhtä pahat vauriot sekä seinille että irtaimistolle ja viedä vielä terveydenkin mukanaan, ja vielä täysin huomaamatta. Omaa taloaan ei kuitenkaan pysty vakuuttamaan tällaisen riskin varalta. Kiinteistökaupassa piilovirheriski pitäisi olla siirrettävissä vakuutuksen tai jonkin muun vastaavan järjestelmän kautta vakuutusyhtiölle tai muulle taholle, jolla olisi paremmat edellytykset riskin tasaamiseen ja kantamiseen. Ongelmat näkyvät asuntokauppojen

oikeusriitoina, terveydenhuollon kustannuksina ja yksilön tasolla suurina terveydellisinä sekä taloudellisina riskeinä, joihin ei pystytä kunnolla varautumaan.

Suomen rakennuskantaan tehtyjen tutkimusten, asuntokauppariitojen, vanhenevan pientalokannan sekä piilovirheiden vakuuttamisen kokemusten perusteella rakennuskannan piilovirheet ovat Suomessa merkittävä ongelma. Juhani Pirisen väitöskirjan perusteella joka toisessa pientalossa on jonkin asteinen home- tai kosteusvaurio (2006, 17-25). Kärjen ja Heikkisen mukaan (2011, 26) jopa kymmenes talojen vaurioista voi olla vakava ja ihmisen terveydelle haitallinen vaurio. Yksilön näkökulmasta piilovirheistä eli piilevistä home- ja kosteusvaurioista voi aiheutua allergisoitumista, terveyshaittoja ja taloudellisia ongelmia. Asuntokaupassa ne voivat aiheuttaa isoja, yksilön kantokyvyn ylittäviä riskejä, ja löytyessään vasta asuntokaupan tekemisen jälkeen ne aiheuttavat helposti asuntokauppariidan. Asuntokauppariidat aiheuttavat myös vakuutusyhtiöille oikeusturvavakuutuksen kautta ison kuluerän, koska vuosittain niiden osuus oikeusturvavakuutuksesta korvattavista kuluista on asiantuntijoiden mukaan suuri. Oikeusturvavakuutuksen ja asiaan perehtyneiden lakimiesten joukko puolestaan ruokkii riidanratkaisua oikeudenkäynnin kautta, mikä lisää kuluja entisestään (Jyrinjärvi ym. 2006). Homevaurioihin liittyvät kalliit oikeudenkäynnit ovat myös taustalla vakuutuksenantajien halussa rajoittaa homevaurioiden ja niihin liittyen oikeuskäyntiriitojen korvattavuutta Yhdysvalloissa. (North ym. 2012, Little & Kravetz 2003, LaRowe Nee 2004)

Piilovirheiden ongelmat ovat yleensä lähtöisin rakentamisajan rakenne-, rakentamis- tai suunnitteluvirheistä. Eri vuosikymmeninä Suomessa on rakennettu paremmin ja huonommin (www.hometalkoot.fi, Kärki & Heikkinen 2011). Rakentajalle asetettu 10 vuoden pituinen virhevastuu on piilovirheiden kohdalla ehtinyt usein vanhentua, koska vauriot saattavat tulla esille vasta 20–30 vuoden päästä rakennusten käyttöönotosta. Ongelmaa ei myöskään paranna se, että pientaloissa ei lakisääteisesti vaadita talokohtaisia korjaussuunnitelmia, kuten asunto-osakeyhtiöissä, jolloin vaadittavia korjauksia ja remontteja ei välttämättä tehdä ajoissa. Yhteiskunnan näkökulmasta piilovirheiden ongelma on merkittävä, koska kansallisvarallisuudesta merkittävä osuus on kiinni asunnoissa (Herrala 2007). Tutkimuksessa haastateltujen asiantuntijoiden mukaan ongelmakohtia rakennuskannassa lisäävät myös kiinteistön huono, puutteellinen tai osaamaton huolto, joka osaltaan pahentaa

vaurioitumisriskiä. Tulevaisuudessa muutamien kymmenien vuosien päästä myös uusi, tällä hetkellä yleinen energiatehokas rakentaminen voi aiheuttaa vastaavantasoisia kosteus- tai homevaurioita kuin mitä tällä hetkellä korjataan, koska tietoa siitä ei ole miten energiatehokkaat ratkaisut toimivat pitkällä tähtäimellä esimerkiksi kosteuden osalta.

Kiinteistökauppaa säätelevässä maakaassa on asetettu sekä myyjälle että ostajalle vastuita ja velvollisuuksia. Kiinteistön virheistä vastaa sen omistaja. Myyjälle on lisäksi ostajaan päin säädetty viiden vuoden pituinen virhevastuu-aika, joka koskee myös piilovirheitä. Piilovirheiden tullee kuitenkin olla merkityksellisiä, jotta myyjä olisi vastuussa niistä ostajalle. Merkityksellisen virheen rajaa ei ole säädetty laissa, mutta sitä voidaan tarkastella esimerkiksi Ståhlbergin kolmiportaisen arvioinnin kautta⁹ (Ståhlberg 1999, Kyllätisen 2010, 289-290 mukaan). Jos virhe voidaan todeta merkitykselliseksi virheeksi, tulee myyjän virhevastuu kysymykseen. Yksityishenkilöiden välisessä kiinteistökaupassa virhevastuuta voidaan pitää erityisen merkittävänä, koska asuinkiinteistö on koti ja siten jokaisen välttämättömyshyödyke, ja toiseksi siihen kohdistuu yleensä huomattava osuus yksityishenkilön varallisuudesta. Tästä syystä piilovirheen seuraamukset, kuten kiinteistökauppaan liittyvänä tekijänä hinnanalennus tai kaupan purku sekä virheiden korjaaminen, sivukustannukset ja -haitat, ovat kaikki negatiivisia, merkittäviä ja taloudellisesti huomattavia yleensä molemmille osapuolille. (Hoffrén 2011, 245-248) Kiinteistössä muhivia piilovirheitä, kosteus- ja homevaurioita, voitaneen pitää yhtenä suurimpana yksilön vastuulle kuuluvana riskinä ja kodin uhkana. Tutkimuksessa haastateltujen vakuuttamisen asiantuntijoiden mukaan lainsäädäntö on tällä hetkellä riittävällä tasolla eikä myyjän virhevastuu-aikaa tulisi ainakaan pidentää. Raksystems Anticimexin edustajia lukuun ottamatta piilovirheet nähtiin kuitenkin kiinteästi kiinteistön omistajan ja siten yksilön vastuulle kuuluvina riskeinä, joita ei enää haluta vakuuttaa ainakaan vapaaehtoisen vakuutusturvan kautta.

Tällä hetkellä piilovirhevakuutusta tarjotaan Suomessa ainoastaan ruotsalaisen vakuutusyhtiön suomalaisen sivuliikkeen ja asiamiestoiminnan Raksystems Anticimexin kautta. Piilovirhevakuutus on kuitenkin ollut myynnissä myös Pohjolassa ja silloisessa

⁹ Kolmiportaisessa arvioinnissa arvioidaan 1) onko virhe olemassa, 2) onko sillä oleellista vaikutusta kauppahintaan ja 3) onko virheen vaikutus merkittävä

Sammossa (nykyinen If), joiden tuote kuitenkin lopetettiin jo muutaman vuoden jälkeen myynnin aloittamisesta 2000-luvun alussa. Pohjolan asiantuntijoiden mukaan piilovirhe oli vakuutettava riski silloin kun vakuutusta tarjottiin eikä vakuutus tehnyt yhtiölle tappiota. Myöskään Sammossa tuote ei ollut tappiollinen. Vakuutuksen ylläpitäminen vaati kuitenkin paljon asiantuntijatyötä ja oli kallis ylläpitää, josta syystä tulos jäi heikoksi. Piilovirhevakuutusta ei nähdä kummassakaan yhtiössä tuotteena, joka ainakaan vastaavanlaisena tuotaisiin enää markkinoille.

Muissa Pohjoismaissa piilovirhevakuuttaminen on Suomeen verrattuna paljon yleisempää ja ammattilaisen tekemä kuntotarkastus on liitetty kiinteämmin kiinteistön kaupan osapuolten vastuisiin ja velvollisuuksiin. Hometalkoiden tekemän tutkimuksen ”Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytänteistä” (Raksystems Anticimex 2011) mukaan Ruotsissa ostaja täyttää ennakkotarkastusvelvollisuutensa lähes ainoastaan ottamalla ulkopuolisen kuntotarkastajan tekemään tarkastuksen kiinteistöön, tai muuten hän menettää oikeutensa valittaa mahdollisista virheistä. Tankassa kuntotarkastus ja piilovirhevakuuttaminen on viety askelta pidemmälle, koska myyjä säästyy 10 vuoden pituiselta virhevastuulta teettämällä kuntotarkastuksen ja ottamalla piilovirhevakuutuksen. Tätä kautta vakuutuksesta on tehty pakollisen vakuutuksen kaltainen ilman pakottavuutta. Myyjällä on oikeus jättää vakuutus ottamatta ja kantaa virhevastuu omilla harteillaan. Selvityksen mukaan piilovirhevakuutuksia otettiin vuonna 2009 Suomessa vain muutama prosenttiin kiinteistökaupoista, kun muissa Pohjoismaissa vastaava luku oli kymmeniä prosentteja ja Tanskassa jopa lähellä sataa prosenttia (Raksystems Anticimex 2011, 7). Raksystems Anticimexin mukaan tutkimuksen teko hetkellä piilovirhevakuuttamisessa on ollut pientä kasvua, mutta luku on Suomessa edelleen arviolta vain noin 4 prosentin tasolla kiinteistökaupoista.

Toisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena oli selvittää, minkälaisia edellytyksiä Suomen finanssisektorilla olisi piilovirhevakuuttamiseen. Edellytyksiä tutkittiin selvittämällä, minkälainen vakuutuksen tulisi olla, jotta se olisi kannattava ja tuotetta voitaisiin tarjota markkinoille. Toisessa tutkimuskysymyksessä oleellista oli siten tutkia piilovirheriskin vakuutuskelpoisuutta ja piilovirheriskin vakuuttamiseen liittyviä ongelmakohtia. Samalla selvitettiin mikä finanssisektorin rooli voisi olla piilovirheriskien kantajana, vai kuuluisiko vastuu jatkossakin vain yksityisten omille harteille.

Vakuuttamisen ehdottoman tärkeänä edellytyksenä asiantuntijoiden mielestä nähtiin se, että piilovirheongelmiin liittyvät taustat olisi ensi saatava kuntoon, koska pelkkä riskien vakuuttaminen ei olisi yksin ratkaisu ongelmaan. Piilovirheongelman pienentämisessä olisi tärkeää siksi kiinnittää huomiota jo niiden syntymisen ehkäisyyn kiinteistöjen rakennus- ja korjausvaiheessa. Tehostetumpi rakennusvalvonta voisi parantaa huolimattomuutta tai kertarakentajan osalta myös tietämättömyyttä rakennusvaiheessa, mutta vielä tärkeämpänä nähtiin se, että vastuu rakennusajan virheistä säilyisi rakennuttajalla edelleen vähintään nykyisen kymmenen vuoden ajan eikä sitä voisi siirtää vakuutusyhtiölle kuin konkurssitilanteessa. Rakennusten rakenteiden tiukempi korjausvalvonta estäisi myös osaltaan pahojen vaurioiden syntymisen, koska mahdolliset rakennevirheet ja riskirakenteet huomattaisiin aiemmin ennen kuin vauriot ehtisivät pahentua jopa korjauskelvottomiksi. Tästä syystä omakotitalokiinteistöissä pitäisi tehdä vähintään pakollinen viisivuotinen korjaussuunnitelma. Suunnitelmallinen korjaustoiminta parantaisi mahdollisten vaurioiden ennalta ehkäisyä, etenkin jos suunnitelman tekemisen apuna käytettäisiin asiantuntijan apua.

Asiantuntijoiden mielestä toisena tärkeänä edellytyksenä piilovirhevakuuttamiselle nähtiin kuntotarkastustoiminnan auktorisoiminen. Suomessa kuntotarkastuksen sisällölle tai sen suorittajalle ei tutkimuksen tekohetkellä ole olemassa laissa tai viranomaisten määräyksissä vaatimuksia eikä valvontaa. Valvonnan ja määräysten puute aiheuttaa sen, että periaatteessa kuka vain voi tehdä tarkastuksen ja hinnoissa kuten myös laadussa on suurta vaihtelua (Malmivaara ym. 2011, 25-26). Tämä on johtanut siihen, että ammattilaisiksi itseään kutsuvia kuntotarkastuksen tekijöitä on laidasta laitaan, jolloin myös niiden ammattimaisuus ja merkitys kärsivät. Yhteiseen toimintamalliin perustuvan koulutuksen käyneet kuntotarkastajat saavat käyttää ammattinimikettä Asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK), mutta valvonnan puuttuessa nimikettä käytetään myös väärin (www.fise.fi 2014). Ammattimaisesti ja huolellisesti toteutetun kuntotarkastuksen voidaan perustellusti nähdä turvaavan kiinteistökauppaa ja ennalta ehkäisevän siten asuntokauppariitoja, kun rakennuksen rakenteiden riskit, virheet ja mahdolliset korjaustarpeet tulevat osapuolten tietoon jo ennen kiinteistökaupan solmimista. Tällöin rakenteiden mahdolliset virheet voidaan huomioda jo etukäteen kaupan ehdoissa ja hinnassa. Pintapuolisesti tehtyyn tarkastukseen liittyy aina myös riski huomaamatta jääneistä piilovirheistä. (Koskinen 2001, 92–93). Tästä syystä pelkkä kuntotarkastuksen auktorisointikaan ei ole yksin riittävä ratkaisu piilovirheongelmaan. Kuntotarkastus on tärkeässä roolissa piilovirheiden vakuuttamisessa. Se on edellytyksenä

vakuuttamiselle, ja on siten koko vakuuttamisen pohja, koska sen avulla määritetään kohteen vakuutuskelpoisuus sekä vakuutuksen ulkopuolelle jätettävät, tarkastuksessa havaitut virheet ja riskirakenteet. Pintapuolisesti tehdyssä kuntotarkastuksessa ei välttämättä löydetä kaikkia piilovirheitä rakenteiden sisästä, mutta ammattilainen erottaa riskirakenteet sekä mahdolliset vauriokohdat jo pintapuolisesti, ja voi osoittaa niille tarkempaa tutkimuksen aihetta. Vakuuttamisen näkökulmasta tällaiset selkeät riskikohdat voidaan sulkea vakuutuksen ulkopuolelle, jos niille ei tehdä tarkempaa tutkimusta. Piilovirhevakuuttamisen näkökulmasta huolellinen ja ammattilaisen tekemä kuntotarkastus on tärkeä riskinhallintaväline ja edellytys vakuuttamiselle - sen avulla tehdään riskinvalinta sekä vakuutettavan kohteen että vakuutussopimuksen laajuuden osalta.

Merkittävimpänä esteenä asiantuntijoiden mielestä piilovirheriskien vakuuttamisessa olivat kuitenkin riskin vakuutuskelpoisuuteen ja riskin vapaaehtoiseen vakuuttamiseen liittyvät ongelmat. Tärkeimpänä edellytyksenä piilovirhevakuuttamiselle voidaan siten nähdä näiden ongelmien ratkaiseminen. Piilovirheriski on vakuuttamisen näkökulmasta laaja ja vaikeasti rajattava riski ja riskin vakuutuskelpoisuus oli asiantuntijoiden ongelmallinen tai jopa kyseenalainen, koska piilovirhevakuuttamisessa vakuutetaan kohteessa jo olemassa oleva, piilevä ”vahinko” eli vakuutuksen alkamisen hetkellä piilossa oleva virhe. Sopimus, jossa sovitaan korvattavaksi ennalta tiedossa oleva vahinko, ei ole vakuutus. (Norio-Timonen 2003, 1). Vaikka piilovirhevakuutuksen vahinko ei ole perinteisellä vakuutuksella vakuutettava äkillinen ja odottamaton vahinko, vaan ennen vakuutusta kohteessa jo ollut vaurio, on piilovirheessä olennaista se, ettei kukaan osapuolista tiedä siitä. Kyse on siten poikkeuksellisesta vakuuttamisesta eikä sopimuksesta. Norio-Timosen (2003, 26-27) mukaan epäsymmetrisen informaation takia vakuutuksenantaja ei saa kohteesta koskaan vastaavia tietoja mitä vakuutuksenottaja on talossa asuessaan mahdollisesti voinut havaita tai jopa löytää. Tasapainottaakseen epäsymmetrisen informaation tuomaa ongelmaa, edellytetään piilovirhevakuuttamisessa kuntotarkastusta riskin laajuuden ja vakuutuksen ulkopuolelle rajattavien riskien määrittämisessä. Tästä syystä kuntotarkastuksen auktorisointi on riskin vakuuttamisen kannalta hyvin olennaista. Kuntotarkastus ei poista epäsymmetrisen riskin ongelmaa, mutta pienentää sitä.

Vakuutuskannan muodostuminen havaittiin myös vapaaehtoisessa piilovirhevakuuttamisessa ongelmalliseksi. Asiantuntijoiden mukaan vanhemmat ja huonompikuntoisten kiinteistöjen omistajat olivat tyypillisempiä vakuutuksenottajia tai siitä kiinnostuneita. Tällaisissa kohteissa piilovirheriski on jo talon iän myötä suurempi, etenkin tietyn aikakauden rakennuksissa (www.hometalkoot.fi). Ongelmana vakuuttamisessa nähtiin myös se, että rakenteet alkavat vanheta, jolloin vastaan tulee myös riski siitä, että vakuutusyhtiöstä tulee talon kunnossapitoyhtiö, joka joutuu uusimaan ikänsä loppuun tulleet rakenteet. Vapaaehtoisten vakuutusten markkinoille onkin tyypillistä se, että ne jotka kokevat riskin itselleen potentiaalisesti ja suureksi ottavat vakuutukset ja ne jotka kokevat sen vähemmän merkitykselliseksi jättävät vakuutuksen ottamatta. (Ergas 2008, 13-14 ja Schansberg 2014, 404). Pelkkien vanhempien ja huonompien vakuutuskohteiden vakuuttaminen johtaa helposti vakuutuskannan negatiiviseen valikoitumiseen piilovirhevakuuttamisessa. Tämä johtuu piilovirhevakuutuksen suhteellisen kalliista hinnasta jo alkutilanteessa. Hyväkuntoisten ja uusien kohteiden omistajat eivät koe riskiään niin suureksi, että maksaisivat piilovirhevakuutuksen useimpien tuhansien vakuutusmaksua. Kun vakuutetaan enemmän huonompia kohteita kuin uusia ja hyväkuntoisia, alkavat riskit vakuutuskannassa kasvaa ja vakuutuskanta vinoutuu kuten Sammossa ja Pohjolassa aikanaan huomattiin. Tämä johtaa ennen pitkää vakuutusmaksujen korotuksiin, jolloin kanta vinoutuu entisestään, ja kannassa tapahtuu negatiivista valikoitumista (adverse selection), jolloin kanta heikkenee entisestään ja jäljelle jäävät vain huonoimmat ja riskisimmät kohteet. (Norio-Timonen 2003, 42-43). Vakuutusmaksun määrittäminen riskivastaavaksi on olennainen tekijä sekä liiketoiminnassa että vakuutuskannan muodostamisessa. Raksystems Anticimexilla piilovirhevakuutus on hinnoiteltu taulukkona kiinteistön iän mukaan. Riskiä on rajattu rajoitusehdoin kuntotarkastuksen lisäksi. Pohjolassa ja Sammossa myydyissä vakuutuksissa hintaan vaikuttivat useat tekijät, mutta varsinaisia rajoituksia ei ollut kuin kuntotarkastuksen myötä havaittujen virheiden osalta.

Piilovirhevakuuttamisen pakollisuus tai lakisääteisyys tai osapuolten virhevastuuseen sidottu vakuuttaminen on tämän tutkimuksen perusteella tärkein edellytys piilovirhevakuuttamiselle ja siten asuinkiinteistökaupan turvaamiselle. Laajempi ja siten vakuutusyhtiöille kannattavampi vakuutuskanta edellyttää piilovirhevakuuttamisen pakollisuutta, lakisääteisyyttä tai myyjän virhevastuuseen sidottua vakuuttamista, koska muuten vakuutuskanta vinoutuu ja vakuutus tekee ennen myötä yhtiölle tappiota. Jos vapaaehtoisilla

markkinoilla toimivat vakuutuksenantajat eivät halua tarjota vakuutusta, voidaan se järjestää myös julkisen tahon tai organisaation toimesta. Tällöin julkinen organisaatio ottaa vastuulleen sellaiset riskit, jotka ovat yksilön vastuulle liian suuria mutta niitä ei voida tai haluta vakuuttaa vakuutusmarkkinoilla. (Maroney ym. 2005, 3-4 ja 26). Suomessa vastaavia järjestelmiä on kuitenkin pyritty purkamaan eikä perustamaan¹⁰. Suurin osa asiantuntijoista koki, että lakisääteinen tai jollakin tavalla pakollinen piilovirhevakuuttaminen toisi eritavoin edellytyksiä piilovirhevakuuttamiselle ja sen kannattavuudelle, ja sen myötä vakuuttaminen olisi mahdollista. Vapaaehtoisen vakuuttamisen ratkaiseminen pakollisuudella ei kuitenkaan ole kuitenkaan ongelmatonta, vaan siihen liittyy yhtä lailla yhtiöiden näkökulmasta riskin laajuuden ja määrittämisen ongelma, järjestelmän perustamis- ja ylläpitokustannukset sekä ongelma vakuutuskelvottomista kohteista. Pakollisen vakuutuksen tarjoamisessa olisi asiantuntijoiden mielestä tärkeää myös vakuutuksen hinnoittelu riskivastaavasti ja yhtiökohtaisesti, kuten esimerkiksi liikennevakuutuksessa tällä hetkellä.

Pakollinen piilovirhevakuuttaminen turvaisi asuinkiinteistökauppaa kokonaisvaltaisesti. Vakuuttamiseen kiinteästi kuuluva kuntotarkastus antaisi oikean kuvan myytävän kohteen kunnosta ja hinnoittelusta ja vakuutus turvaisi piilevät, myyjän vastuulle kuuluvat virheet ja vauriot. Pelkän pakollisen vakuuttamisen rinnalla on myös vaihtoehto sitoa vakuutusturvan pakollisuus myyjän virhevastuuseen. Näin piilovirhevakuuttaminen ja kuntotarkastus on toteutettu Tanskassa turvaamaa asuinkiinteistökauppaa ja vähentämään asuntokauppariitoja. Tanskassa piilovirhevakuuttaminen tai kuntotarkastus ei ole pakollista, mutta myyjä säästyy 10 vuoden pituiselta virhevastuulta teettämällä kuntotarkastuksen ja ottamalla piilovirhevakuutuksen. (Raksystems Anticimexin selvitys 2011) Tätä kautta vakuutuksesta on tehty pakollisen vakuutuksen kaltainen ilman pakottavuutta – myyjä voi jättää vakuutuksen ottamattakin ja ottaa virhevastuu omalle kontolleen. Tällainen malli mahdollistaisi myös jonkinlaisen riskinvalinnan yhtiölle, jos kaikista huonokuntoisimmat kohteet voitaisiin jättää vakuuttamatta. Kyse ei olisi pakollisesta vakuuttamisesta, mutta virhevastuuseen sidottuna se toimisi pakollisen vakuutuksen kaltaisena laajentaen vakuutuskantaa yhtiöiden toivomalla tavalla.

¹⁰ esimerkkinä tulvakorvausjärjestelmän purkaminen ja muuttaminen vapaaehtoisilla markkinoilla paketoituksi tulvavakuutukseksi

5.2 Tutkimuksen arviointi

Yleisesti ottaen kaikessa tutkimuksessa pyritään virheiden välttämiseen, mutta silti tutkimusten tulokset vaihtelevat. Tutkimus ei kuitenkaan tähtää pelkästään virheettömyyteen, koska lopulta tutkimuksen oikeutus ja tavoite on uusi tieto (Hirsjärvi ym. 2013, 231, Koskinen ym. 2005, 253). Tieteellisessä tutkimuksessa on kuitenkin tärkeää arvioida tutkimuksen luotettavuutta (Hirsjärvi ym. 2013, 231). Tutkimuksen luotettavuutta arvioidaan perinteisesti reliabiliteetin ja validiteetin käsitteiden avulla. Näitä kuitenkin on kritisoitu kvalitatiivisen tutkimuksen piirissä, koska ne vastaavat lähinnä kvantitatiivisen tutkimuksen tarpeita, jonka piirissä ne ovat syntyneet. Kvalitatiivisen tutkimuksessa arvioitaessa tutkimuksen luotettavuutta, reliabiliteetin ja validiteetin käsitteet saatetaankin kokonaan hylätä, korvata jollakin muulla tavalla tai niitä voidaan soveltaa kvalitatiivisen tutkimuksen lähtökohdista (Tuomi & Sarajärvi 2002, 133).

Reliaabeliudella tarkoitetaan mittaustulosten toistettavuutta, jolloin tutkimuksen reliaabelius tarkoittaa sen kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. Täsmällisesti tällä tarkoitetaan sitä että tutkimus on luotettavasti toistettavissa ja tutkimustulokset ovat silloin yhdenmukaiset. Tämä voidaan käytännössä todentaa esimerkiksi siten, että useampi tutkija päätyy samanlaisiin lopputuloksiin tai vaihtoehtoisesti tutkittaessa samaa henkilöä useammalla eri kerralla päädytään samaan lopputulokseen. (Hirsjärvi ym. 2013, 231) Reliaabeliuden määrittämistä näillä tavoilla on kuitenkin Hirsjärven ja Hurmeen (2008, 186) mukaan kritisoitava. Jokainen tutkija tekee omien kokemustensa perusteella tulkintansa, jolloin voidaan pitää epätodennäköisenä sitä että useamman tutkijan tulkinta kolmannen sanomasta olisi täysin yhtenevä. Toisaalta, jos tutkimus kohdistuu muuttuviin olosuhteisiin, on heidän mukaansa myös tutkimustulosten toistettavuuteen kohdistuvasta määritelmästä luovuttava. Tämän tutkimuksen aineisto on kerätty asiantuntijoiden teemahaastatteluilla. Haastattelutilanteessa annetut vastaukset eivät välttämättä toistu yhdenmukaisina jossain toisessa tilanteessa, koska nämä tilanteet olisivat kaksi erilaista tuottamisolosuhdetta ja lisäksi tutkittava ilmiö on sidoksissa muuttuviin olosuhteisiin, kuten lainsäädäntöön, vallitsevaan rakentamistapaan, asuntokauppariitojen yleisyyteen ja jopa vakuutusalan yleiseen kehitykseen. Eri ajankohdassa tehdyssä haastattelussa asiantuntijoilla saattaisi olla myös uutta tietoa ja sitä kautta uusia näkemyksiä, jolloin tutkimustulokset olisivat erilaiset. Haastattelutilanteessa syntynyt vuorovaikutus haastattelijan ja haastateltavien välillä on

ainutkertainen, eikä vuorovaikutuksesta syntynyt tulos eli haastattelu ole koskaan toistettavissa täysin samanlaisena. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 185-186). Hirsjärven ja Hurmeen (2008, 189) mielestä reliaabeliuden arvioinnissa kvalitatiivisessa tutkimuksessa ovat keskiössä aineiston laadun tarkastelu ja tutkijan toiminta. Tällöin korostuvat tutkijan tekemä aineiston käsittely, virheetön litterointi sekä kaiken käytettävissä olevan aineiston huomioiminen.

Validiudella eli tutkimuksen pätevyydellä tarkoitetaan mittarin tai tutkimusmenetelmän kykyä sen asian mittaamiseen, mitä on ollut tarkoituskin mitata. (Hirsjärvi ym. 2013, 231). Validiuden käsite voidaan jakaa vielä sisäiseen ja ulkoiseen validiuteen. Sisäisellä validiteetilla tarkoitetaan tulkinnan sisäistä loogisuutta ja ristiriidattomuutta. (Koskinen ym. 2005, 254) Laitisen (1998, 66) mukaan tapaustutkimuksessa keskeisen ongelman aiheuttaa sisäinen validiteetti, jos tutkimuksen tavoitteena on osoittaa kausaalisuhteita. Ongelma tiivistyy siihen, voidaanko tapaustutkimuksen avulla löytää syysuhdetta ja jos voidaan, niin voidaanko löydettyä syysuhdetta pitää oikeana tai relevanttina. Metsämuuronen (2006, 57) lähestyy sisäistä validiteettia käsitteellisemmästä näkökulmasta kuvatessaan, että sen tarkastelussa tutkitaan ovatko tutkimuksessa käytetyt käsitteet teorian mukaiset ja onko ne operationalisoitu oikein eli onko teoreettinen käsite yhdistetty havaittuihin, tutkimuksessa mitattaviin ominaisuuksiin oikein, ja kattaako tutkimuksen käsitteet riittävän laajasti tutkimuksen kohteena olevan ilmiön. Ulkoisella validiteetilla puolestaan havainnoidaan, yleistyykö tulkinta tutkittujen tapausten ulkopuolelle eli kuinka yleistettävä tutkimus on (Koskinen ym 2005, 254, Metsämuuronen 2006, 56)

Kvalitatiivista tapaustutkista arvioidaan ja arvostellaan usein juuri sen yleistettävyyden ongelman takia (Laitinen 1998, 67). Tämän tutkimuksen tavoitteena ei ole ollut luoda yleistettävää tietoa, vaan selittää ja kuvata tutkittavaa ilmiötä mahdollisimman yksityiskohtaisesti. Tapaustutkimuksessa olennaisempaa voidaankin pitää tapauksen valintaa, päättelyä ja tulkintaa kuin tutkimuksen laajaa yleistettävyyttä (Koskinen ym. 2005, 157-163). Kvalitatiivisessa tutkimuksessa validiuden käsitettä voidaan tarkastella siksi myös eri tavalla; arvioimalla selitykseen tai kuvaukseen liitettyjen tulkintojen yhteensopivuutta.

Kvalitatiivisen tutkimuksen pätevyyttä ja luotettavuutta voidaan nostaa kuvaamalla tarkasti miten tutkimus on toteutettu. Kuvauksessa erityisen tärkeää on kertoa miten tutkija on päätenyt analysoinnissa tekemään luokitteluja, miten niistä on lopulta päädytty johonkin

tulokseen ja edelleen mihin tutkijan tekemä päätelmä perustuu. (Hirsjärvi ym 2013, 232-233). Tässä tutkimuksessa on kuvattu mahdollisimman tarkasti kaikki tehdyt työvaiheet aina aineiston keruusta sen analysointiin ja päätelmiin. Haastateltavat on valittu tutkimukseen huolella ja heidän valintansa on perusteltu. Haastateltavat on esitetty tutkimuksessa ja lisäksi on kuvattu haastattelupaikat, ajankohdat ja olosuhteet. Tutkija on itse tehnyt kaikki tutkimushaastattelut ja esittänyt haasteltaville lisäkysymyksiä, varmistaakseen että haastateltava on tulkinnut kysymystä tutkijan tarkoittamalla tavalla. Tutkimushaastatteluissa itse haastateltavat ovat puhuneet aiheesta hyvin avoimesti, vaikka heitä ei tutkimuksessa esitetä anonyymeina henkilöinä. Tähän on varmasti vaikuttanut se, että haastattelussa on keskitytty sellaisen vakuutus tuotteen tutkimiseen, joka ei yhtä yhtiötä luukun ottamatta ole markkinoilla tällä hetkellä myynnissä, jolloin sitä käsittelevä tieto ei ole enää ollut salassa pidettävää. Aineistoa on käsitelty huolellisesti ja se on litteroitu tarkasti. Aineiston analyysivaiheet on kerrottu vaihe vaiheelta perustelemalla samalla analysoinnissa tutkijan tekemät ratkaisut. Tutkimuksessa on siten pyritty antamaan lukijalle riittävästi tietoa kaikista tutkimuksen vaiheista kertomalla johdonmukaisesti miten havaintoja on tehty ja miten havainnot on muokattu tulkinnaksi. Tämän näkökulman perusteella tässä tutkimuksessa saatuja tutkimustuloksia voidaan pitää valideina ja reliaabeleina.

Tutkimuksen toteutuksessa on onnistuttu tavoitteiden mukaisesti ja tutkimuskysymyksiin on löydetty tutkimusaineistosta perustellut vastaukset. Tutkimuksen tulokset ovat perustuneet haastateltavien esille tuomiin näkemyksiin, kokemuksiin ja näkökulmiin, mutta niitä on lisäksi peilattu myös tutkimuksen teoriaosuuteen. Tutkimuksessa on kuvattu ja selitetty tutkittavaa ilmiötä niin tarkasti ja syvällisesti, mikä on ollut tutkimuksen laajuus ja aikataulu huomioiden mahdollista. Tutkimuksessa on haastateltu asiantuntijoina sitä joukkoa Suomesta, joilla voidaan katsoa olevan työtehtäviensä kautta tutkimuksen tekohetkellä paras asiantuntemus piilovirhevakuuttamiseen. Tutkimusraportti on johdonmukainen kokonaisuus, jossa teoria- ja empiriaosuudet ovat tasapainossa ja ne tukevat toisiansa hyvin. Tapaustutkimus tutkimusmenetelmänä ja teemahaastattelu aineiston keruumenetelmänä ovat sopineet hyvin tutkimuksen ilmiön tutkimiseen, koska ne ovat mahdollistaneet yksityiskohtaisen, tarkan ja syvälle menevän tiedon löytämisen tutkittavasta ilmiöstä.

5.3 Lopuksi

Suomen rakennuskannassa piilovirheinä muhivat kosteus- ja homevauriot ovat suuria, monella tavalla merkittäviä riskejä sekä yksilön että yhteiskunnan näkökulmasta. Nämä suomalaiset rakentamisen ja asumisen ongelmat ja yleisyys alettiin tiedostaa jo 1990 – luvun puolivälistä lähtien. Virheiden aiheuttamat kosteus- ja homeongelmat voivat pilata asukkaiden terveyden ja talouden asuinkiinteistöjen tuhoutuessa jopa korjaus- ja asumiskelvottomiksi. Seurauksina ovat suuret kustannukset julkiseen terveydenhuoltoon ja lisääntyvät asuntokauppariidat, jotka ruuhkauttavat tuomioistuimia.

Valtioneuvosto käynnistikin vuonna 2010 ”Kosteus- ja hometalkoot” – toimenpideohjelman, jolla pyritään sekä rakennuksia ylläpitävään kunnossapitoon että vaurioituneiden rakenteiden tunnistamiseen ja korjaamiseen. Lisäksi tavoitteena on asuntokaupan turvan parantaminen lisäämällä kuluttajien tietoisuutta ja mahdollisuuksia arvioida asunnon tai kiinteistön kosteusvaurioriskejä. Riskitietoisuudesta ja arvioinnin mukaan, jopa joka toisessa asuinkiinteistössä piilevästä riskistä huolimatta, piilovirheitä ei voida vakuuttaa tavallisella kotivakuutuksella.

Piilovirhe on nykyisellään rajoitetusti vakuutuskelpoinen Raksystems Anticimexin piilovirhevakuutuksen kautta. Vakuutuksen voi ottaa kuitenkin vain asuntokaupan turvaksi, eikä sillä voi vakuuttaa omaa kotiaan. Myynnissä oleva piilovirhevakuutus edellyttää kuntotarkastusta ja siinä on paljon muitakin rajoitusehtoja, se ei myöskään korvaa esimerkiksi kaupan purkua.

Piilovirhevakuuttamisen tutkiminen on ollut mielenkiintoista ja merkityksellistä juuri siksi, että kyseessä on poikkeuksellinen vakuutus. Vapaaehtoisen vakuuttamisen perustana vakuutuksenantajat pystyvät määrittelemään sen, minkälaisilla rajaehdoilla vakuuttaminen on mahdollista, ja yhtä lailla tekemään päätöksen vakuuttamatta jättämisestä tai koko vakuutuksen tarjoamattomuudesta. Taloudellisen toiminnan näkökulmasta vakuuttaminen on

liiketoimintaa, jonka pitää olla yhtiölle kannattavaa ja tuottaa voittoa. Yhteiskunnan näkökulmasta puolestaan vakuuttaminen on riskinjakamista ja riskien siirtoa heikompien osapuolten harteilta suuremmille riskinkantajille korvausta eli vakuutusmaksua vastaan.

Tämän tutkimuksen tuloksien perusteella piilovirhevakuuttaminen olisi Suomessa mahdollista nykyistä laajemmassa mittakaavassa. Piilovirheet ovat yleisiä ja aiheuttavat pahoja vaurioita sekä yksityisten kiinteistöissä että julkisissa rakennuksissa. Pakollisen piilovirhevakuutuksen kautta vakuuttaminen toisi turvaa asuinkiinteistökauppaan turvaten molempia kaupan osapuolia. Pakollisena vakuutuksena vakuutusta eivät voisi ottaa vain kaikista huonokuntoisten kohteiden omistajat vaan vakuutusyhtiöt saisivat kantaansa massaa ja kanta ei valikoituisi yhtä helposti.

Tätä tutkimusta viimeisteltäessä Talouselämän (5.12.2014, nro 43) artikkelissa ” Rappio on mahdollisuus” kerrotaan, että tutkimuksessa asiantuntijana haastateltu Raksystems in toimitusjohtaja Marko Malmivaara on ostanut takaisin Raksystems Insinööritoimisto Oy:n koko osakekannan ruotsalaiselta Anticimex Groupilta. Malmivaaran tavoitteena on kehittää kuntotarkastustoimintaa palvelumalliksi, joka kattaisi omakotitalojen säännölliset tarkastukset, helposti ostettavan huoltopalvelun ja myös vakuutusetuja. Yhtiön internet sivujen mukaan kauppa on tehty 27.11.2014 ja yhtiönnimi muuttuu Raksystems Insinööritoimisto Oy:ksi. Piilovirhevakuuttamista jatketaan yhteistyössä Anticimex Groupin kanssa, mutta yhtiö keskittyy jatkossa rakennusten kuntotutkimuksiin ja korjausrakentamisen konsultointiin. (www.raksystems-anticimex.fi 2014)

Tutkimusprosessin aikana on tullut selväksi, että Suomessa tarvittaisiin toimiva pakollinen, lakisääteinen tai virhevastuuseen sidottu piilovirhevakuutus, joka turvaisi asuinkiinteistökaupassa yksilön vastuuta ja suurta taloudellista riskiä. Tällaisen mallin kehittämisessä olisikin jatkotutkimukselle haastetta selvittää, miten malli saataisiin toteutettua käytännössä.

LÄHDELUETTELO

Kirjallisuus:

Aaltola, Juhani; Valli Raine 2010. Ikkunoita tutkimusmetodeihin II. Näkökulmia aloittelevalle tutkijalle tutkimuksen teoreettisiin lähtökohtiin ja analyysimenetelmiin. Juva: PS-Kustannus.

Chauman, Aashish. 2004. Grab hold of mold. Journal of Property Management. March-April 2004.

Douthat, Ross, Littlefield, Nathan, Poe, Marshall & Quirk, Matthew. 2005. "Moral Hazard" on the Road. Atlantic January-February 2005. Vol. 295, Issue 1. 54.

Ergas, Henry. 2008. Shelter from a storm. Quadrant magazine. January 2008. Vol 52, Issue ½.

Eriksson, Päivi & Kovalainen Anne. 2008. Qualitative Methods in Business Research. London: Sage.

Gummesson, Evert. 2000. Qualitative methods in management research, 2nd edition. Lontoo: Thousand Oaks, Sage Publication.

Hakala Olli, Kopperi Marjaana ja Nissinen Vesa. 2003. Filo. Keuruu: Otavan Kirjapaino Oy.

Hirsjärvi, Sirkka & Hurme, Helena. 2008. Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Yliopistopaino.

Hirsjärvi, Sirkka, Remes, Pirkko & Sajavaara, Paula 2004. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.

Hirsjärvi, Sirkka; Remes Pirkko & Sajavaara Paula. 2013. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.

Hoffrén, Mia. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki: Talentum.

Hoffrén, Mia. 2011. Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Teoksessa: Lohi, Tapani (toim.) Oikeustiede Jurisprudentia. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen vuosikirja XLIV 2011. Helsinki: Suomalainen lakimiesyhdistys.

Hoppu, Esko & Hemmo, Mika. 2006. Vakuutus oikeus. Helsinki: WSOYpro.

Hällström, Esbjörn af, Ijäs, Hannu. 2007. Vastuuvakuutus. Helsinki: Finanssi- ja vakuutuskustannus Finva.

Jokela, Marjut, Kartio, Leena & Ojanen Ilmari. 2004. Maakaari. Helsinki: Talantum.

Jyrinjärvi, Timo; Korpelainen, Jussi; Pennanen, Outi; Pesonen, Pia-Maria; Pirinen, Eija; Vuori Heli. 2006. Oikeusturvavakuutuksen rooli oikeudenkäyntikulujen kattajana. Defensor Legis 2006/4, s. 688.

Kasso, Matti. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Jyväskylä Gummerus Kirjapaino Oy.

Kasso, Matti. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen, Helsinki: Talentum.

Kasso, Matti. 2011. Kiinteistövälitys ja –arviointi. Helsinki: Talentum.

- Keskitalo, Petri. 2007. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita Prima.
- Koskinen, Ilpo, Alasuutari, Pertti & Peltonen, Tuomo. 2005. Laadulliset menetelmät kauppatieteissä. Tampere: Vastapaino.
- Koskinen, Tiina. 2012. Kuntotarkastuksen merkitys kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen –hanke. Defensor Legis N:o 5/2012.
- Koskinen-Tammi, Tiina & Laurila Leena. 2010. Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovikäytännössä. Helsinki: Talentum.
- Koskinen, Tiina. 2004. Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki: Talentum.
- Koskinen, Tiina. 2001. Kosteus- ja homevauriot – vastuut ja korvaaminen. Helsinki: Kauppakaari, Lakimiesliiton kustannus.
- Kyllästinen, Esa. 2013. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis N:o 1/2013.
- Kyllästinen, Esa. 2012. Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis N:o 6/2012.
- Kyllästinen, Esa. 2010. Riskinjako maakaassa, Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Helsinki: Edita.
- Kyllästinen, Esa. 1998. Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Helsinki: Kauppakaari, Lakimiesliiton kustannus.
- Kärki, Jukka-Pekka & Heikkinen, Pertti. 2011. Riskirakenteet ja niiden tunnistaminen sekä tutkimusmenetelmät. Ympäristö ja terveys –lehti 6-7/2011, Vol 42.
- Laine, Timo .2010.Miten kokemusta voidaan tutkia. Fenomenologinen näkökulma. Teoksessa: Aaltola, Juhani & Valli, Raine (toim.). Ikkunoita tutkimusmetodeihin II, Näkökulmia aloittelevalle tutkijalle tutkimuksen teoreettisiin lähtökohtiin ja analyysimenetelmiin. Jyväskylä: PS-Kustannus.
- LaRowe Nee, Audrey. 2004. General Liability Insurance Coverage for Mold Claims. Journal of Professional Issues in Engineering Education and Practice. 04/2004.
- Laitinen, Hanne. 1988. Tapaustutkimuksen perusteet. Kuopio: Kuopion yliopisto, Sosiaalitieteiden laitos.
- Lehtipuro, Katariina, Luukkonen, Ire & Mäntyniemi, Lea. 2004. Vakuutuslainsäädäntö. Helsinki: Suomen vakuutusalan koulutus ja kustannus.
- Little, Deborah A. & Kravetz, Robert F. 2003. Who You Gonna Call? Obtaining Insurance Coverage for Businesses with Mold Claims. Real Estate Finance April 2003.
- Makkonen Jussi, 2014. Salainen virhe kiinteistökaupassa ja piilovirhevakuutus. Lapin yliopisto, Pro Gradu.

- Maroney, Patrick F., Cole, Cassandra R, Gatzlaff, Kevin M., McCullough, Katleen A., Newman, James W. 2005. An Examination of Issues Pertinent to Establishing A Single Peril Facility. *Journal of Insurance Regulation*, September 1, 2005.
- Metsämuuronen, Jari. 2000. Laadullisen tutkimuksen perusteet. Helsinki: International Methelp.
- Metsämuuronen, Jari (toim.). 2006. Laadullisen tutkimuksen käsikirja. Helsinki: International Methelp.
- Mäenpää, Kalle. 2011. Vakuutus sopimuslain rajoituksia vakuutuksenantajan oikeudelle määritellä vakuutustapahtuma. Teoksessa Sisula-tulokas, Lena, Luukkonen Irene, Sirén, Erik & Raulos, Ville (toim.). Vakuutus- ja rahoitusneuvonta 40 vuotta. Helsinki: Vakuutus- ja rahoitusneuvonta.
- Norio-Timonen, Jaana. 2010. Vakuutus sopimuslain pääkohdat. Helsinki: Talentum.
- Norio-Timonen, Jaana 2008. Voiko vakuutustapahtumalla rikastua? *Lakimies* 7-8/2008. Sivut 1166-1188.
- Norio-Timonen, Jaana 2003. Vakuutuksenantajan vastuu vakuutustapahtumasta. Helsinki: Talentum.
- North, Charles M., Garven, James R. & Gwin, Carl R. 2012. Rainfall or Rainmaking? Lawyers, courts, and the price of Mold insurance in Texas. *The Journal of Risk and Insurance* 3/2012 vol. 79 no. 3 817-839.
- Nurmi, Timo, Rekiaro, Ilkka & Rekiaro, Päivi 2005. Kultainen sivistyssanakirja. Jyväskylä: Gummerus Kustannus Oy.
- Pellikka, Tuula, Peilimö Petri, Puntari, Pasi & Vaitomaa Mikko. 2011. Omaisuuden vakuuttaminen. Helsinki: Finanssi- ja vakuutuskustannus Oy.
- Pirinen, Juhani. 2006. Pientalojen mikrobivauriot. *Hengitysliiton julkaisuja* 19/2006. Tampere: Tampereen teknillinen yliopisto.
- Rantala, Jukka & Pentikäinen Teivo. 2003. Vakuutusoppi. Vammala: Vammalan kirjapaino.
- Ruusuvuori, Johanna & Tiittula, Liisa (toim). 2005. Haastattelu: tutkimus, tilanteet ja vuorovaikutus. Tampere: Vastapaino.
- Schansberg, Eric. D. 2014. The economics of health care and health insurance. *Independent Review*, January 2014. Vol 18, issue 3.
- Simonen, Irja. 2000. Asuntokauppariidat, Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoihin. Helsinki: Multiprint Oy.
- Ståhlberg, Pauli. 1999. Asuntokauppalain ongelmakohtia kuluttajavalituslautakunnan täysistuntoratkaisujen valossa II, s. 1050.
- Tuomi, Jouni & Sarajärvi, Anneli. 2002. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Tammi.

Muut lähteet:

Aamulehti 19.10.2013. Lastentarhaopettaja kulkee ilmanpuhdistin kaulassaan. Kustantaja: Alma Media Kustannus Oy.

Aamulehti 20.10.2013. Päiväkotien lapset saavat haistaa kuntien ongelmat. Kustantaja: Alma Media Kustannus Oy.

Aamulehti 9.12.2013. Tarkastettu talo voi olla mätä. Kustantaja: Alma Media Kustannus Oy.

Bergström, Per 2011, 37-43, Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011, Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa, saatavissa <http://www.hometalkoot.fi/muut-oppaat> 14.11.2013 15.5.2014, 6.12.2014.

Eri vuosikymmenten talot www.hometalkoot.fi 14.11.2013, 27.3.2014, 17.6.2014 <http://www.hometalkoot.fi/muut-oppaat> 14.11.2014, 17.6.2014.

Finanssialan keskusliitto, Vakuutusyhtiöt Suomessa 2012, saatavissa http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Sivut/vakuutusyhtiöt_suomessa.aspx 14.11.2013.

Helsingin Sanomat 14.3.2014. Piittaamattomuus pilaa talot. Kustantaja: Sanoma Media Finland.

Helsingin Sanomat 23.3.2014. Pilalle päästetty kaunotar. Kustantaja: Sanoma Media Finland.

Herrala, Risto 2007. Suomalaisten kotitalouksien varallisuus. Julkaistu lehdessä Euro & Talous, nro 3/2007, kuvio 3, s.82 saatavissa osoitteessa www.suomenpankki.fi 14.11.2013.

Kilpailu- ja kuluttajanviraston neuvonta, www.kuluttajanvirasto.fi 14.11.2013.

Klayman, Elliot 2002. Toxic mold: a growing problem for the real estate industry. Report for the Center for Real Estate Education and Research. October 2002. http://www.daytonarealtors.com/rportal/environment/research_toxicmold.pdf 1.4.2014.

Kosteus- ja hometalkoot toimenpideohjelma 2010, saatavissa osoitteessa <http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot.html> 15.5.2014, 6.12.2014.

Maanmittauslaitos, kiinteistöjen kauppahintatilasto vuodelta 2013. Saatavissa osoitteessa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2013.pdf 18.6.2014.

Malmivaara, Marko, Hietanen, Anu, Jaakkola, Jarno, Kaijonmaa, Matti & Luuppala Sanni 2011, Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011, Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa, saatavissa <http://www.hometalkoot.fi/muut-oppaat> 14.11.2013, 15.5.2014, 6.12.2014.

Nilsen, Roy 2011 44-54 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011, Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa, saatavissa: <http://www.hometalkoot.fi/muut-oppaat> 14.11.2013, 15.5.2014, 6.12.2014.

Raksystems Anticimex kuntotarkastuksen hintalaskuri, saatavissa osoitteessa <http://www.raksystems-anticimex.fi/content/fi/2/42141938/1510/> 7.12.2014.

Raksystems Anticimex piilovirhevakuutuksen RS10 vakuutusehdot, saatavissa
http://www.racx.fi/files/upload_pdf/2475/RS10_ehdot.pdf 17.6.2014.

Raksystems Anticimex piilovirhevakuutuksen RS10 vakuutusesite, saatavissa
http://www.racx.fi/files/upload_pdf/2476/RS10_esite.pdf 17.6.2014.

Raksystems Anticimex selvitys 2011. Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa. Saatavissa osoitteessa <http://www.hometalkoot.fi/muut-oppaat> 14.11.2013 15.5.2014, 6.12.2014.

SabroeMarketing 2011, 55-66 Raksystems Anticimexin selvityksessä 2011, Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytännöistä Pohjoismaissa, saatavissa
<http://www.hometalkoot.fi/muut-oppaat> 14.11.2013 15.5.2014, 6.12.2014.

Suomen Kuvalehti 35/2012. Myrkkyjä huoneilmassa. Kustantaja: Otavamedia Oy.

Talouselämä 43/2014, 5.12.2014. Rappio on mahdollisuus. Kustantaja: Talentum Media Oy.

Telma 1/2013. 3 X Hyvän ilman painetta. Kustantaja: Työsuojelurahasto ja Työturvallisuuskeskus.

Tunne talosi ja turvaa kauppasi –ohje, saatavissa osoitteessa
http://www.hometalkoot.fi/filebank/912-Tunne_talosi_turvaa_kauppasi_opas_2013.pdf
 15.5.2014.

Vakuutuslautakunnan ratkaisusuosituksia vuosilta 2009-2011 Rahoitus- ja vakuutusneuvonnasta, saatavissa Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan verkkosivuilta
<https://www.fine.fi/ratkaisutietokannat.html>

Valuuttalaskuri: <http://valuutat.fi/>
 Valuuttojen arvot laskettu 7.12.2014 kurssille.

Viihtyisä koti 28.2.2005. Kustantaja: Pientalorakentamisen Kehittämiskeskus ry.

Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu, tulvavahinkojen korvaaminen
www.ymparisto.fi 24.6.2014.

Ympäristöministeriön hometalkoot – toimenpideohjelman verkkosivut
www.hometalkoot.fi 13.12.2013, 15.5.2014, 17.6.2014, 7.12.2014.

Oikeudelliset lähteet:

Kuluttajansuojalaki, lyh. KSL (20.1.1978/38), saatavissa osoitteessa www.finlex.fi 15.5.2014.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, lyh. KiintVälL (15.12.2000/1074), saatavissa osoitteessa www.finlex.fi 15.5.2014.

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista, lyh. oikeustoimilaki (13.6.1929/228), saatavissa osoitteessa www.finlex.fi 7.12.2014.

Maakaari (12.4.1995/540), saatavissa osoitteessa www.finlex.fi 14.11.2013, 12.3.2014.

Vakuutus sopimuslaki (28.6.1994/543), saatavissa osoitteessa www.finlex.fi 15.5.2014.

Henkilölähteet:

Fischer, Ari. Pohjola Vakuutus Oy:n tarkastusinsinööri. Haastattelu 11.3.2014, Helsinki.

Honkanen, Kari. Pohjola Vakuutus Oy:n tuotepäällikkö. Haastattelu 11.3.2014, Helsinki.

Juka, Anu. Raxsystems Anticimex Lakimies, VT. Haastattelu 11.3.2014, Vantaa.

Kallio, Helinä. Keskinäisen Vakuutusyhtiö LähiTapiolan suorituskyyttömyysvakuutusten riskipäällikkö. Haastattelu 18.2.2014, Espoo.

Kemppinen, Veli-Pekka. If Vahinkovakuutus Oy:n Vakuutus-päällikkö, tekninen asiantuntija. Haastattelu 14.3.2014, Tampere.

Korkeamäki, Tuomas. Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan FINE jaostopäällikkö. Haastattelu 18.3.2014, Helsinki.

Korpelainen, Jussi. Keskinäisen Vakuutusyhtiö LähiTapiolan rakennus- ja maatilavahinkojen korvauspäällikkö, OTK. Haastattelu 18.3.2014, Espoo.

Malmivaara, Marko. Raxsystems Anticimex Oy:n toimitusjohtaja, DI. Sähköpostitse tehty haastattelu 23.4.2014, 24.4.2014 ja 11.6.2014.

Pirinen, Juhani. Hometalkoiden ohjelmapäällikkö. Sähköpostit 27.2.2014, 5.3.2014, 6.3.2014, 19.6.2014.

Tutkimuksen ulkopuolella

Tervonen, Ulla LähiTapiola Pankki, luottoasiantuntija, maaliskuu 2014. Tämä haastattelu rajautui kuitenkin tutkimuksen laajuuden takia pois.

LIITTEET

LIITE 1: Tutkimuksen asiantuntijahaastatteluiden kysymysrungot

Pohjola: Fischer Ari ja Honkanen Kari / Helsinki 11.3.2014

Henkilökuva

- Kertoisitko aluksi hieman itsestäsi?
- Millainen tausta sinulla on? (työ ja koulutus)
- Millaiset ovat nykyiset työtehtäväsi ja vastualueesi?

Piilovirhe asuntokaupassa

- Kuinka yleisenä ongelmana näet piilovirheet Suomen asuntokaupassa?
- Millaisena riskinä koet piilovirheet yksilön/ yhteiskunnan/ vakuutusyhtiön näkökulmasta?
- Onko nykyinen lainsäädäntö mielestäsi riittävän yksityiskohtainen piilovirheiden sääntelyn osalta?
- Mikä on mielestäsi kuntokartoituksen/-tarkastuksen rooli piilovirheiden osalta asuntokaupassa?

Piilovirhevakuutus yleisesti

- Mitkä sinusta ovat piilovirhevakuutuksen vakuutukselliset ominaispiirteet?
- Mitä eroavaisuuksia piilovirhevakuutuksesta nostaisit esille suhteessa perinteisempään vakuutustyyppiin, esim. kotivakuutukseen?
- Minkälainen piilovirhe on mielestäsi vakuutettavan riskin näkökulmasta?
- Millaisen merkityksen annat kuntokartoitukselle/-tarkastukselle vakuutusta otettaessa tai korvausta haettaessa?
- Millaisena näet piilovirheiden korvattavuuden muista vakuutuksista kuin piilovirheiden varalle otetuissa? Minkälainen on tavallisen yksityishenkilön oikeusturvavakuutuksen korvattavuus piilevien virheiden asuntokauppariidoissa?

Piilovirhevakuutus Pohjolassa

- Milloin ja kuinka kauan piilovirhevakuutus oli myynnissä Pohjolassa?
- Minkälainen vakuutus oli sisällöltään?
- Minkälaisen vahingon ja kenen turvaksi vakuutuksen sai ottaa? Millaisia rajoituksia vakuutuskohteelle/vakuutuksenottajalle oli?
- Tarkastettiinko vakuutettava kohde? Kenen toimesta ja millainen tarkastus oli?
- Miten vakuutus erosi kilpailijoiden vastaavasta tuotteesta? Mikä oli Pohjolan kilpailuvaltti? Mikä yhtiö tuli markkinoille ensimmäisenä?
- Mitkä olivat vakuutuksen merkittävimmät rajoitukset?
- Minkä hintainen vakuutus oli? oliko vakuutusmaksu kiinteä, portaittainen, prosentuaalinen? Mihin tariffi perustui?
- Oliko piilovirhevakuutus vakuutusyhtiön näkökulmasta kannattava? miksi/miksi ei?
- Oliko vakuutukselle kysyntää?
- Haettiin vakuutuksesta paljon korvauksia?
- Korvattiinko vakuutuksesta paljon vahinkoja?
- Millaisia ongelmakohtia piilovirheiden korvattavuudessa tuli vastaan?
- Tarvittiinko korvauksissa erityisosaamista?

- Oliko hinnoittelu oikealla tasolla suhteessa riskiin vai oliko korotuspaineita?
- Miksi vakuutuksen myynti lopetettiin?

Piilovirhevakuuttaminen Suomessa nyt ja tulevaisuudessa

- Miksi piilovirhevakuutusta tarjotaan Suomessa tällä hetkellä ainoastaan Raksystems Anticimexin kautta?
- Voitaisiinko Pohjolasta mielestäsi jatkossa tarjota Suomen markkinoille vastaavaa tai uudentyyppistä piilovirhevakuutusta?
- Millainen piilovirhevakuutuksen mielestäsi pitäisi olla, että se olisi kannattava?
- Voisiko piilovirhevakuutus olla mielestäsi Suomessa lakisääteinen tai voitaisiinko siitä kehittää uudenlainen turva myös ostajan ja asunovelallisen näkökulmasta?
- Millaisena näet yleisesti ottaen piilovirhevakuutuksen mahdollisuudet Suomessa?
- Miksi kotia ei voi kunnolla vakuuttaa ison ja taloudellisesti merkittävän riskin(piilevän virheen, kosteus- tai homevaurion) varalta Suomessa?
- Minkä tahon mielestäsi tulisi ottaa vastuuta piilevistä vaurioista, homeista ja kosteudesta: omaisuuden näkökulmasta? terveyden näkökulmasta?
- Mitä eroja näet Suomen mallissa verrattuna Ruotsiin, Tanskaan ja Norjaan? Mistä erot johtuvat?
- Millainen merkitys asuntokaupan turvaamisessa olisi mielestäsi kuntotarkastuksen ja -tarkastajan kunnollisella sääntelyllä ja vastuulla?
- Mikä on mielestäsi finanssisektorin vastuu ja rooli asuntokaupan turvan parantamisessa Suomessa?

Raksystems Anticimex: Marko Malmivaara ja Anu Juka/Vantaa 11.3.2014

Henkilökuva

- Kertoisitko aluksi hieman itsestäsi?
- Millainen tausta sinulla on? (työ ja koulutus)
- Millaiset ovat nykyiset työtehtäväsi ja vastualueesi?

Piilovirhe asuntokaupassa

- Kuinka yleisenä ongelmana näet piilovirheet Suomen asuntokaupassa?
- Millaisena riskinä koet piilovirheet yksilön/ yhteiskunnan/ vakuutusyhtiön näkökulmasta?
- Onko nykyinen lainsäädäntö mielestäsi riittävän yksityiskohtainen piilovirheiden sääntelyn osalta?
- Mikä on mielestäsi kuntokartoituksen/-tarkastuksen rooli piilovirheiden osalta asuntokaupassa?

Piilovirhevakuutus yleisesti

- Mitkä sinusta ovat piilovirhevakuutuksen vakuutukselliset ominaispiirteet?
- Mitä eroavaisuuksia piilovirhevakuutuksesta nostaisit esille suhteessa perinteisempään vakuutustyyppiin, esim. kotivakuutukseen?
- Minkälainen piilovirhe on mielestäsi vakuutettavan riskin näkökulmasta?
- Millaisen merkityksen annat kuntokartoitukselle/-tarkastukselle vakuutusta otettaessa tai korvausta haettaessa?

- Millaisena näet piilovirheiden korvattavuuden muista vakuutuksista kuin piilovirheiden varalle otetuissa? Minkälainen on tavallisen yks. hlön oikeusturvavakuutuksen korvattavuus piilevien virheiden asuntokauppariidoissa?

Piilovirhevakuutus Raksystems Anticimexin kautta Suomessa

- Milloin piilovirhevakuutuksia on alettu myymän Suomessa?
- Minkälainen vakuutuksenne on sisällöltään?
- Minkälaisen vahingon ja kenen turvaksi vakuutuksen voi ottaa? Millaisia rajoituksia vakuutuskohteelle/vakuutuksenottajalle on? Tarjoatteko erilaisia piilovirhevakuutuksia?
- Mistä syystä ostaja ei voi ottaa Suomessa piilovirhevakuutusta vaan sitä tarjotaan vain myyjille?
- Tarkastetaanko vakuutettava kohde? Kenen toimesta? Kuinka kattava tarkastus on?
- Miten vakuutus eroaa markkinoilla myynnissä olleista kilpailijoiden vastaavista tuotteista? Mikä on kilpailuvalttinne nykyisen markkina-aseman lisäksi?
- Mitkä ovat vakuutuksenne merkittävimmät rajoitukset?
- Minkä hintainen vakuutuksenne on? onko vakuutusmaksu kiinteä, portaittainen, prosentuaalinen? Mihin tariffi perustuu? Mikä merkitys hinnoitteluun on kohteen kunnolla/iällä/tyypillä?
- Onko hinnoittelu tällä hetkellä mielestänne oikealla tasolla suhteessa vakuutettavaan riskiin? Onko hinnassa korotuspaineita
- Onko piilovirhevakuutus vakuutusyhtiön näkökulmasta kannattava?
- Onko vakuutukselle kysyntää? Onko kysynnässä ollut muutoksia?

Piilovirhevakuutuksenne korvaustoiminta

- Haetaanko piilovirhevakuutuksestanne paljon korvauksia?
- Mitä erityispiirteitä/ongelmakohtia näkisit korvaustoiminnassa suhteessa esim. tavalliseen kotivakuutukseen?
- Miten vakuutuksestanne haetaan korvausta, kuka sitä hakee ja miten vahinkotarkastus on hoidettu Suomessa?
- Korvataanko vakuutuksesta paljon vahinkoja?
- Kuinka nopeasti korvaus maksetaan?
- Miten vahinkokohtainen omavastuu vähennetään?
- Tarvitaanko korvaustoiminnassa mielestäsi erityisosaamista esim. rakennusten vaurioihin? Kuka korvauksia teillä käsittelee ja käsitelläänkö vahingot Suomessa vai Ruotsissa?

Anticimex Försäkringar AB

- Minkälainen vakuutusyhtiö on kyseessä?
- Tarjoaako vakuutusyhtiö muita vakuutuksia kuin piilovirhevakuutuksia?
- Onko alalla kova kilpailu Ruotsissa? Kuinka paljon vakuutusta tarjoavia yhtiöitä on? Onko vakuutuksissa paljon eroja?
- Tarjoaako yhtiö Ruotsissa vastaavaa vakuutusta vai onko sisällössä eroja? Onko Ruotsin vakuutus laajempi? Onko vaihtoehtoja enemmän?
- Tarjotaanko saman yhtiön vakuutuksia muualla kuin Suomessa ja Ruotsissa?
- Myydäänkö vakuutusta muualla kuin suoraan Raksystemsillä kautta?

Piilovirhevakuuttaminen Suomessa nyt ja tulevaisuudessa

- Miksi piilovirhevakuutusta tarjotaan Suomessa tällä hetkellä ainoastaan Raksystems Anticimexin kautta?
- Voitaisiinko kilpailijoilta mielestäsi jatkossa tarjota Suomen markkinoille vastaavaa tai uudentyypistä piilovirhevakuutusta? Miksi?
- Millainen piilovirhevakuutus on kannattava?
- Voisiko piilovirhevakuutus olla mielestäsi Suomessa lakisääteinen tai voitaisiinko siitä kehittää uudenlainen turva myös ostajan ja asunovelallisen näkökulmasta?
- Millaisena näet yleisesti ottaen piilovirhevakuutuksen kehitysmahdollisuudet Suomessa?
- Miksi piilovirhevakuutus on tarjolla ainoastaan asuntokaupan yhteydessä? Mistä syystä omaa kotiansa ei voi vakuuttaa piilevien virheiden varalta?
- Minkä tahon mielestäsi tulisi ottaa vastuuta piilevistä vaurioista, homeista ja kosteudesta: omaisuuden näkökulmasta? terveyden näkökulmasta?
- Mitä eroja näet Suomen mallissa verrattuna Ruotsiin, Tanskaan ja Norjaan? Mistä erot johtuvat?
- Millainen merkitys asuntokaupan turvaamisessa olisi mielestäsi kuntotarkastuksen ja -tarkastajan kunnollisella sääntelyllä ja vastuulla?
- Mikä on mielestäsi finanssisektorin vastuu ja rooli asuntokaupan turvan parantamisessa Suomessa?

IF Veli-Pekka Kemppinen 14.3.2014/ Tampere

Henkilökuva

- Kertoisitko aluksi hieman itsestäsi?
- Millainen tausta sinulla on? (työ ja koulutus)
- Millaiset ovat nykyiset työtehtäväsi ja vastuualueesi?

Piilovirhe asuntokaupassa

- Kuinka yleisenä ongelmana näet piilovirheet Suomen asuntokaupassa?
- Millaisena riskinä koet piilovirheet yksilön/ yhteiskunnan/ vakuutusyhtiön näkökulmasta?
- Onko nykyinen lainsäädäntö mielestäsi riittävän yksityiskohtainen piilovirheiden sääntelyn osalta?
- Mikä on mielestäsi kuntokartoituksen/-tarkastuksen rooli piilovirheiden osalta asuntokaupassa?

Piilovirhevakuutus yleisesti

- Mitkä sinusta ovat piilovirhevakuutuksen vakuutukselliset ominaispiirteet?
- Mitä eroavaisuuksia piilovirhevakuutuksesta nostaisit esille suhteessa perinteisempään vakuutustyyppiin, esim. kotivakuutukseen?
- Minkälainen piilovirhe on mielestäsi vakuutettavan riskin näkökulmasta?
- Millaisen merkityksen annat kuntokartoitukselle/-tarkastukselle vakuutusta otettaessa tai korvausta haettaessa?

- Millaisena näet piilovirheiden korvattavuuden muista vakuutuksista kuin piilovirheiden varalle otetuissa? Minkälainen on tavallisen yksityishenkilön oikeusturvavakuutuksen korvattavuus piilevien virheiden asuntokauppariidoissa?

Piilovirhevakuutus Suomessa

- Milloin ja kuinka kauan piilovirhevakuutus oli myynnissä?
- Minkälainen vakuutus oli sisällöltään?
- Minkälaisen vahingon ja kenen turvaksi vakuutuksen sai ottaa? Millaisia rajoituksia vakuutuskohteelle/vakuutuksenottajalle oli?
- Tarkastettiinko vakuutettava kohde? Kenen toimesta? Millainen tarkastus oli?
- Miten vakuutus erosi kilpailijoiden vastaavasta tuotteesta? Mikä oli Ifin kilpailuvaltti? Mikä yhtiö tuli markkinoille ensimmäisenä?
- Mitkä olivat vakuutuksen merkittävimmät rajoitukset?
- Minkä hintainen vakuutus oli? oliko vakuutusmaksu kiinteä, portaittainen, prosentuaalinen? Mihin tariffi perustui?
- Oliko piilovirhevakuutus vakuutusyhtiön näkökulmasta kannattava? miksi/miksi ei?
- Oliko vakuutukselle kysyntää?
- Haettiin vakuutuksesta paljon korvauksia?
- Korvattiinko vakuutuksesta paljon vahinkoja?
- Millaisia ongelmakohtia piilovirheiden korvattavuudessa tuli vastaan?
- Tarvittiinko korvauksissa erityisosaamista?
- Oliko hinnoittelu oikealla tasolla suhteessa riskiin vai oliko korotuspaineita?
- Miksi vakuutuksen myynti lopetettiin?

Piilovirhevakuuttaminen Suomessa nyt ja tulevaisuudessa

- Miksi piilovirhevakuutusta tarjotaan Suomessa tällä hetkellä ainoastaan Raksystems Anticimexin kautta?
- Voitaissiinko IFissä mielestäsi jatkossa tarjota Suomen markkinoille vastaavaa tai uudentyyppistä piilovirhevakuutusta? Miksi?
- Millainen piilovirhevakuutuksen mielestäsi pitäisi olla, että se olisi kannattava?
- Voisiko piilovirhevakuutus olla mielestäsi Suomessa lakisääteinen tai voitaissiinko siitä kehittää uudenlainen turva myös ostajan ja asunovelallisen näkökulmasta?
- Millaisena näet yleisesti ottaen piilovirhevakuutuksen mahdollisuudet Suomessa?
- Miksi kotia ei voi kunnolla vakuuttaa ison ja taloudellisesti merkittävän riskin(piilevän virheen, kosteus- tai homevaurion) varalta Suomessa?
- Minkä tahon mielestäsi tulisi ottaa vastuuta piilevistä vaurioista, homeista ja kosteudesta: omaisuuden näkökulmasta? terveyden näkökulmasta?
- Mitä eroja näet Suomen mallissa verrattuna Ruotsiin, Tanskaan ja Norjaan? Mistä erot johtuvat?
- Millainen merkitys asuntokaupan turvaamisessa olisi mielestäsi kuntotarkastuksen ja tarkastajan kunnollisella sääntelyllä ja vastuulla?
- Mikä on mielestäsi finanssisektorin vastuu ja rooli asuntokaupan turvan parantamisessa Suomessa?

FINE: Tuomas Korkeamäki 18.3.2014/Helsinki

Henkilökuva

- Kertoisitko aluksi hieman itsestäsi?
- Millainen tausta sinulla on? (työ ja koulutus)
- Millaiset ovat nykyiset työtehtäväsi ja vastualueesi?

FINE

- Mikä Fine on?
- Mikä on rahoitus ja vakuutusneuvonnan rooli nykyisessä markkinassa?
- Kuinka paljon Fineltä pyydetään lausuntoja erimielisyyksissä?
- Millaiset jonot tällä hetkellä ovat?
- Otetaanko kaikki jutut käsittelyyn?
- Millainen ratkaisukäytännö on? Miten jutut ratkaistaan? Kuinka kauan käsittelyssä menee?
- Minkälainen prosessi on?
- Noudatetaanko ratkaisusuosituksia?

Piilovirhe asuntokaupassa

- Kuinka yleisenä ongelmana näet piilovirheet Suomen asuntokaupassa?
- Millaisena riskinä koet piilovirheet yksilön/ yhteiskunnan/ vakuutusyhtiön näkökulmasta?
- Onko nykyinen lainsäädäntö mielestäsi riittävän yksityiskohtainen piilovirheiden sääntelyn osalta?
- Mikä on mielestäsi kuntokartoituksen/-tarkastuksen rooli piilovirheiden osalta asuntokaupassa?

Piilovirhevakuutus ja FINE

- Kuinka yleistä piilovirhevakuuttaminen mielestäsi on?
- Millaisia ongelmakohtia piilovirheiden korvattavuudessa on tullut vastaan?
- Ketkä ovat mukana ratkaisemassa piilovirhevakuutuksen erimielisyyksiä? Tarvitaanko niissä erityisosaamista?
- Onko piilovirheiden vakuuttamisessa merkitystä sillä, onko yhtiö suomalainen vai ulkomaalainen?
- Aiheuttaako asiamiestoiminta joitakin erityisiä ongelmia?

Piilovirhevakuutus yleisesti

- Mitä eroavaisuuksia piilovirhevakuutuksesta nostaisit esille suhteessa perinteisempään vakuutustyyppiin, esim. kotivakuutukseen?
- Minkälainen piilovirhe on mielestäsi vakuutettavan riskin näkökulmasta?
- Millaisen merkityksen annat kuntokartoitukselle/-tarkastukselle vakuutusta otettaessa tai korvausta haettaessa?
- Millaisena näet piilovirheiden korvattavuuden muista vakuutuksista kuin piilovirheiden varalle otetuissa? Minkälainen on tavallisen yksityishenkilön oikeusturvavakuutuksen korvattavuus piilevien virheiden asuntokauppariidoissa?
- Mitkä sinusta ovat piilovirhevakuutuksen vakuutukselliset ominaispiirteet?

Piilovirhevakuuttaminen Suomessa nyt ja tulevaisuudessa

- Miksi piilovirhevakuutusta tarjotaan Suomessa tällä hetkellä ainoastaan Raksystems Anticimexin kautta?
- Voitaissiinko muissakin yhtiöissä mielestäsi jatkossa tarjota Suomen markkinoille vastaavaa tai uudentyypistä piilovirhevakuutusta? Miksi?
- Millainen piilovirhevakuutuksen mielestäsi pitäisi olla, että se olisi kannattava?
- Voisiko piilovirhevakuutus olla mielestäsi Suomessa lakisääteinen tai voitaissiinko siitä kehittää uudenlainen turva myös ostajan ja asunovelallisen näkökulmasta?
- Voisiko julkinen taho ottaa vakuutuksenottajan riskin?
- Millaisena näet yleisesti ottaen piilovirhevakuutuksen mahdollisuudet Suomessa?
- Miksi kotia ei voi kunnolla vakuuttaa ison ja taloudellisesti merkittävän riskin(piilevän virheen, kosteus- tai homevaurion) varalta Suomessa?
- Minkä tahon mielestäsi tulisi ottaa vastuuta piilevistä vaurioista, homeista ja kosteudesta: omaisuuden näkökulmasta? terveyden näkökulmasta?
- Mitä eroja näet Suomen mallissa verrattuna Ruotsiin, Tanskaan ja Norjaan? Mistä erot johtuvat?
- Millainen merkitys asuntokaupan turvaamisessa olisi mielestäsi kuntotarkastuksen ja -tarkastajan kunnollisella sääntelyllä ja vastuulla?
- Mikä on mielestäsi finanssisektorin vastuu ja rooli asuntokaupan turvan parantamisessa Suomessa?

LähiTapiola: Jussi Korpelainen ja Helinä Kallio 18.3.2014

Henkilökuva

- Kertoisitko aluksi hieman itsestäsi?
- Millainen tausta sinulla on? (työ ja koulutus)
- Millaiset ovat nykyiset työtehtäväsi ja vastuualueesi?

Piilovirhe asuntokaupassa

- Kuinka yleisenä ongelmana näet piilovirheet Suomen asuntokaupassa?
- Millaisena riskinä koet piilovirheet yksilön/ yhteiskunnan/ vakuutusyhtiön näkökulmasta?
- Onko nykyinen lainsäädäntö mielestäsi riittävän yksityiskohtainen piilovirheiden sääntelyn osalta?
- Mikä on mielestäsi kuntokartoituksen/-tarkastuksen rooli piilovirheiden osalta asuntokaupassa?
- Kenen pitäisi ottaa vastuu talojen piilevistä vaurioista ja niiden aiheuttamista vaurioista?

Piilovirhevakuutus vrt. muu vakuutusturva

- Miksi LähiTapiolassa ei vakuuteta piileviä virheitä? Miksi ei? Onko aiheesta tehty koskaan selvitystä?
- Onko sellaista vakuutusta koskaan tarjottu?
- Millä tavalla piileviä virheitä korvataan muista vakuutuksista kuin piilovirheiden varalle otetuissa? (homevauriot, kosteusvauriot, rakennusvirheet..)
- Mitä eroavaisuuksia piilovirhevakuutuksesta nostaisit esille suhteessa perinteisempään vakuutustyyppiin, esim. kotivakuutukseen?
- Minkälainen piilovirhe on mielestäsi vakuutettavan riskin näkökulmasta?

- Millaisen merkityksen annat kuntokartoitukselle/-tarkastukselle vakuutusta otettaessa tai korvausta haettaessa?
- Minkälainen on tavallisen yksityishenkilön oikeusturvavakuutuksen korvattavuus piilevien virheiden asuntokauppariidoissa?
- Mitkä sinusta ovat piilovirhevakuutuksen vakuutukselliset ominaispiirteet?

Piilovirhevakuuttaminen Suomessa nyt ja tulevaisuudessa

- Miksi piilovirhevakuutusta tarjotaan Suomessa tällä hetkellä ainoastaan Raksystems Anticimexin kautta?
- Voitaisiinko muissakin yhtiöissä mielestäsi jatkossa tarjota Suomen markkinoille vastaavaa tai uudentyyppistä piilovirhevakuutusta? Miksi?
- Millainen piilovirhevakuutuksen mielestäsi pitäisi olla, että se olisi kannattava?
- Voisiko piilovirhevakuutus olla mielestäsi Suomessa lakisääteinen tai voitaisiinko siitä kehittää uudenlainen turva myös ostajan ja asunovelallisen näkökulmasta?
- Voisiko julkinen taho ottaa vakuutuksenottajan riskin?
- Millaisena näet yleisesti ottaen piilovirhevakuutuksen mahdollisuudet Suomessa?
- Miksi kotia ei voi kunnolla vakuuttaa ison ja taloudellisesti merkittävän riskin (piilevän virheen, kosteus- tai homevaurion) varalta Suomessa?
- Minkä tahon mielestäsi tulisi ottaa vastuuta piilevistä vaurioista, homeista ja kosteudesta: omaisuuden näkökulmasta? terveyden näkökulmasta?
- Mitä eroja näet Suomen mallissa verrattuna Ruotsiin, Tanskaan ja Norjaan? Mistä erot johtuvat?
- Millainen merkitys asuntokaupan turvaamisessa olisi mielestäsi kuntotarkastuksen ja -tarkastajan kunnollisella sääntelyllä ja vastuulla?
- Mikä on mielestäsi finanssisektorin vastuu ja rooli asuntokaupan turvan parantamisessa Suomessa? Entä vakuutusyhtiön?

LIITE 2: Pohjolan rakennusvirhevakuutusten tuoteseloste

RAKENNUSVIRHEVAKUUTUKSET



Esite on voimassa 1.4.1998 alkaen.

TURVALLISEMPAA ASUNTOKAUPPAA.

 **POHJOLA**

RAKENNUSVIRHEEN MÄÄRITELMÄ

Pohjolan rakennusvirhevakuutukset on tarkoitettu rakennusvirheiden vakuuttamiseen. Rakennusvirheestä on vakuutusehtojen mukaan kysymys, jos

- se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi;
- asunnon ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;
- rakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti;
- rakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua.

POHJOLAN RAKENNUSVIRHEVAKUUTUSTEN KORVAUSPIIRI

Vakuutukset korvaavat Pohjolan vastuuaikana todetuista rakennusvirheistä aiheutuneet seuraavat tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset:

- vakuutuksen kohteessa ilmenevän rakennusvirheen selvittäminen;
- virheen korjaaminen;
- rakennusvirheen rakennukselle aiheuttamien vahinkojen korjaaminen ja
- asunnon omistajan ja hänen perheenjäsentensä ylimääräiset asumiskulut siltä ajalta, jona asuntoa ei voida käyttää. Ylimääräiset asumiskulut korvataan enintään 6 kuukauden ajalta.

Rakennusvirhevakuutus ei korvaa mm. sellaisia vahinkoja, jotka

- on todettu tai olisi pitänyt todeta vuosi- tai kuntotarkastuksessa
- ovat rakennuksen normaalia kulumista

- ovat seurausta rakennuksen puutteellisesta kunnossapidosta

Rakennusvirhevakuutuksen korvauspiirissä on myös muita rajoituksia, jotka selviävät tarkasti vakuutuschoista.

VAKUUTUSSOPIMUKSEN TEKEMINEN

Hakemus

Vakuutushakemuksen saat Pohjolasta. Hakemuksen liitteeksi tarvitaan erilaisia vakuutettavaa rakennusta koskevia asiakirjoja (urakkasopimus, kuntotarkastus ym.). Näiden tietojen perusteella Pohjola tekee kohteen riskianalyysin.

Tarjous

Halutessasi saat erillisen kirjallisen tarjouksen vakuutuksen hinnasta, ehdoista ja omavastuusta. Tarjouksen saatuaasi voit puhelimitse tai faksilla ilmoittaa, että haluat tehdä sopimuksen. Ilmoituksen saatuaamme lähetämme laskun, jonka maksamisella vakuutus tulee voimaan.

Vahvistus

Vakuutusmaksun vastaanottamisen jälkeen lähetämme vahvistuksen vakuutuksen voimassaolosta. Vahvistusta voidaan käyttää eri tarkoituksiin: se voidaan antaa esimerkiksi pankille tai asunnon tai kiinteistön ostajalle todistukseksi siitä, että rakennusvirheet on vakuutettu.

Vakuutuskirja

Kun käyttöönottotarkastus on pidetty tai ostaja saanut kiinteistön hallintaansa ja Pohjola on saanut vastuunsa määrittämistä varten tarpeelliset tiedot, Pohjola lähettää vakuutuskirjan. Vakuutuskirjaan on merkitty vakuutuksen muun sisällön ohessa sen voimassaoloaika.

POHJOLAN RAKENNUSVIRHEVAKUUTUKSET

Pohjolan tuotevalikoima sisältää useita asunto- ja kiinteistökaupan eri tilanteita varten räätälöityä vaihtoehtoa:

- 10 vuoden rakennusvirhevakuutukset
 - asuntokauppalain mukainen turva
 - laaja turva
- 5 vuoden rakennusvirhevakuutukset
 - pientalojen turva
 - muiden rakennusten turva

Pohjolan rakennusvirhevakuutukset ovat siis käytössä myös muissa kuin asuntokauppalain tarkoittamissa tapauksissa. Ne tarjoavat kokonaisuuden, joka edistää asunto- ja kiinteistökaupan turvallisuutta ja sujuvuutta, oli kaupan kohde rakennustyypiltään tai juridiselta muodoltaan millainen hyvänsä.

POHJOLAN 10 VUODEN RAKENNUSVIRHEVAKUUTUKSET

Pohjolan 10 vuoden rakennusvirhevakuutukset täyttävät asuntokauppalain vaatimukset. Ne sopivat erityisesti asunto-osakeyhtiömuotoisten rivi- ja kerrostalojen rakentajille.

TURVAVAIHTOEHDOT

Vakuutusvaihtoehtoista voi valita joko suppeamman, asuntokauppalain mukaisen turvan tai laajan rakennusvirhevakuutuksen, jonka

käyttö ei edellytä perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyttä. Laajan turvan lisäominaisuutena on se, ettei se vahinkotilanteessa edellytä joskus vaivalloista ja aikaa vievää selvityksen hankkimista perustajaosakkaan suorituskyvyttömyydestä. Näin vahingotkin saadaan sujuvammin selvitettyiksi ja korjatuiksi.

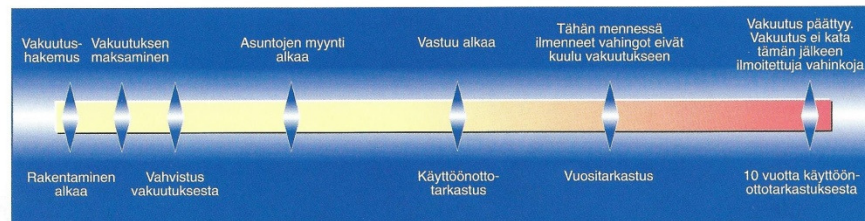
OMAVASTUU

Vakuutuksiin sovelletaan omavastuuta, jonka suuruus asunto-osakeyhtiöllä on 2 % rakennuskustannuksista ja osakkeenostajalla 1,5 % asunnon ensimmäisestä kauppahinnasta. Asunto-osakeyhtiölain vastuunjakosäännösten perusteella ratkaistaan, mitä omavastuuta käytetään.

VAKUUTUSMAKSU

Vakuutusmaksu on Pohjolan riskianalyysiin perustuva maksu. Riskianalyysissä selvitetään mm. rakennuksen tekniset tiedot, suunnitelmat ja laadunvarmistus. Vakuutusmaksu määritetään näiden tietojen perusteella erikseen kunkin rakennuskohteen osalta. Vakuutusmaksu maksetaan etukäteen koko 10 vuoden vastuuajalta. Maksun jälkeen Pohjola lähettää vakuutuksenottajalle vahvistuksen vakuutuksen maksamisesta ja turvan voimassaolosta.

10 vuoden rakennusvirhevakuutus toimii ajallisesti seuraavasti:



POHJOLAN RAKENNUSVIRHEVAKUUTUKSET

Pohjolan tuotevalikoima sisältää useita asunto- ja kiinteistökaupan eri tilanteita varten räätälöityä vaihtoehtoa:

- 10 vuoden rakennusvirhevakuutukset
 - asuntokauppalain mukainen turva
 - laaja turva
- 5 vuoden rakennusvirhevakuutukset
 - pientalojen turva
 - muiden rakennusten turva

Pohjolan rakennusvirhevakuutukset ovat siis käytössä myös muissa kuin asuntokauppalain tarkoittamissa tapauksissa. Ne tarjoavat kokonaisuuden, joka edistää asunto- ja kiinteistökaupan turvallisuutta ja sujuvuutta, oli kaupan kohde rakennustyypiltään tai juridiselta muodoltaan millainen hyvänsä.

POHJOLAN 10 VUODEN RAKENNUSVIRHEVAKUUTUKSET

Pohjolan 10 vuoden rakennusvirhevakuutukset täyttävät asuntokauppalain vaatimukset. Ne sopivat erityisesti asunto-osakeyhtiömuotoisten rivi- ja kerrostalojen rakentajille.

TURVAVAIHTOEHDOT

Vakuutusvaihtoehtoista voi valita joko suppeamman, asuntokauppalain mukaisen turvan tai laajan rakennusvirhevakuutuksen, jonka

käyttö ei edellytä perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyttä. Laajan turvan lisäominaisuutena on se, ettei se vahinkotilanteessa edellytä joskus vaivalloista ja aikaa vievää selvityksen hankkimista perustajaosakkaan suorituskyvyttömyydestä. Näin vahingotkin saadaan sujuvammin selvitettyiksi ja korjatuiksi.

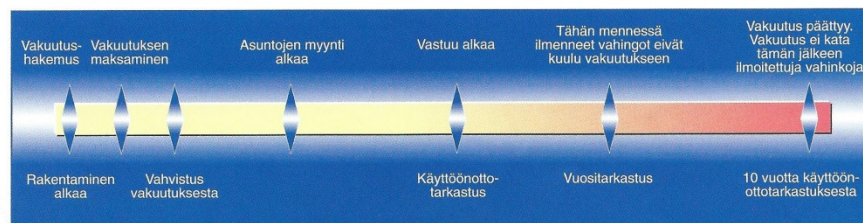
OMAVASTUU

Vakuutuksiin sovelletaan omavastuuta, jonka suuruus asunto-osakeyhtiöllä on 2 % rakennuskustannuksista ja osakkeenostajalla 1,5 % asunnon ensimmäisestä kauppahinnasta. Asunto-osakeyhtiölain vastuunjakosäännösten perusteella ratkaistaan, mitä omavastuuta käytetään.

VAKUUTUSMAKSU

Vakuutusmaksu on Pohjolan riskianalyysiin perustuva maksu. Riskianalyysissä selvitetään mm. rakennuksen tekniset tiedot, suunnitelmat ja laadunvarmistus. Vakuutusmaksu määritetään näiden tietojen perusteella erikseen kunkin rakennuskohteen osalta. Vakuutusmaksu maksetaan etukäteen koko 10 vuoden vastuuajalta. Maksun jälkeen Pohjola lähettää vakuutuksenottajalle vahvistuksen vakuutuksen maksamisesta ja turvan voimassaolosta.

10 vuoden rakennusvirhevakuutus toimii ajallisesti seuraavasti:



LIITE 3: Pohjolan rakennusvirhevakuutuksen vakuutusehdot

RAKENNUSVIRHEVAKUUTUKSEN YLEISET VAKUUTUSEHDOT

1 VAKUUTUKSEN KOHDE

Vakuutuksen kohteena on vakuutuskirjaan merkitty rakennus.

Vakuutus on voimassa kiinteistön ostajan ja sen myöhempien omistajien hyväksi.

2 VAKUUTUKSEN VOIMASSAOLO

2.1 Vakuutusmaksun maksaminen

Vakuutus tulee voimaan, kun maksu on maksettu. Pohjola lähettää kirjallisen vahvistuksen vakuutuksen maksamisesta.

2.2 Pohjolan vastuu aika

Pohjolan vastuu alkaa, kun myyjä on luovuttanut kiinteistön hallinnan ostajalle ja päättyy 5 vuoden kuluttua siitä.

3 RAKENNUSVIRHE

Rakennuksessa on virhe, kun

- se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi;
- asunnon ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;
- rakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti;
- rakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua.

4 VAKUUTUS KORVAA

Vakuutus korvaa Pohjolan vastuuajana todetusta rakennusvirheestä aiheutuneet seuraavat tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset:

- vakuutuksen kohteessa ilmenevän rakennusvirheen selvittäminen;
- virheen korjaaminen;
- rakennusvirheen rakennukselle aiheuttamien vahinkojen korjaaminen ja
- kiinteistön omistajan ja hänen perheenjäsentensä ylimääräiset asumiskulut siltä ajalta, jona asuntoa ei voida käyttää. Ylimääräiset asumiskulut korvataan enintään 6 kuukauden ajalta.

Lisäksi vakuutuksesta korvataan kohtuulliset kustannukset, jotka ovat aiheutuneet sattuneen tai välittömästi uhkaavan, vakuutuksesta korvattavan vahingon rajoittamisesta tai torjumisesta.

Jos virheen tai vahingon korjaamisesta aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia verrattuna virheen tai vahingon merkitykseen kiinteistön omistajalle, Pohjola saa korjauskustannusten sijasta suorittaa virheen tai vahingon merkitystä vastaavan korvauksen.

Korvauksen edellytyksenä on, että

- kiinteistön myyjä on maakaaren (540/95) tai kiinteistön kaupakirjan perusteella korvausvastuussa;
- vahinko on aiheutunut vakuutuksen kohteen omistajalle;
- omistajan hyväksi asetetut muut vakuudet eivät kata vahinkoa ja
- vahingosta ilmoitetaan Pohjolalle sen vastuuajan kuluessa.

5 VAKUUTUS EI KORVAA

5.1 Kuntotarkastuksessa todetut virheet

Vakuutus ei korvaa sellaisia virheitä, jotka on todettu rakennuksen kuntotarkastuksessa tai joka on seurausta kuntotarkastuksessa todetusta virheestä tai puutteesta.

5.2 Kuluminen

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu tavanomaisesta kulumisesta, ikääntymisestä tai muusta vastaavasta syystä.

5.3 Puutteellinen kunnossapito

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka on seurausta rakennuksen puutteellisesta kunnossapidosta.

5.4 Rakennuksen ulkonäkö

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu siitä, että rakennus ei ole ulkonäöltään tyydyttävä.

5.5 Kodinkoneet ja -laitteet

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu kodinkoneiden tai -laitteiden virheellisyydestä tai vaurioitumisesta.

5.6 Sopimusvastuu

Vakuutus ei korvaa vahinkoa siltä osin kuin korvausvastuu perustuu sopimukseen tai muuhun sitoumukseen, jossa on sitouduttu voimassaolevaa oikeutta laajempaan vastuuseen.

5.7 Muu omaisuus

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu muulle omaisuudelle kuin vakuutuksen kohteena olevalle rakennukselle.

Vakuutus ei myöskään korvaa vahinkoa siltä osin kuin se aiheutuu muulle kuin vakuutuksen kohteena olevalle omaisuudelle niistä toimenpiteistä, joihin ryhdytään rakennusvirheen korjaamiseksi.

5.8 Välillinen ja epäsuora vahinko

Vakuutus ei korvaa välillistä eikä epäsuoraa vahinkoa lukuunottamatta kohdassa 4. mainittuja ylimääräisiä asumiskuluja.

5.9 Arvonlennus

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu rakennuksen arvon alenemisesta.

5.10 Muut vakuutukset

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka kuuluu muun vakuutuksen korvauspiiriin.

5.11 Radon

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu radonista.

5.12 Selvitys-, asiantuntija- ja asiamieskulut

Vakuutus ei korvaa sellaisia selvitys-, asiantuntija- ja asiamieskuluja, joista ei ole Pohjolan kanssa erikseen sovittu.

6 OMAISUUDEN VAKUUTUSMÄÄRÄ JA INDEKSISIDONNAISUUS

6.1 Vakuutusmäärä

Vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä on Pohjolan vakuutuksen kohteena olevassa rakennuksessa ilmenneiden rakennusvirheiden perusteella vastuuaikana maksamien korvausten yhteisenimismäärä.

6.2 Indeksisidonnaisuus

Vakuutusmäärä on sidottu rakennuskustannusindeksiin ja se tarkistetaan kalenterivuositain.

6.3 Vakuutusmäärä vahingon jälkeen

Vakuutusmäärä vähenee korvauksen määrällä.

7 KUNTOTARKASTUS

Ennen vakuutuksen myöntämistä Pohjolan hyväksymän tarkastajan pitää suorittaa rakennuksessa kuntotarkastus. Tarkastuspöytäkirja on toimitettava Pohjolalle.

8 TOIMINTA VAHINKOJEN EHKÄISEMISEKSI

Rakennuksen omistajan on noudatettava vakuutuskirjaan merkittyjä tai muutoin kirjallisesti annettuja suojeluohjeita ja erityisehtoja sekä huolehdittava vuosikorjausten ja -huoltotoimenpiteiden suorittamisesta.

9 TOIMENPITEET VAHINGON SATTUESSA

9.1 Vahingon rajoittaminen

Vahingon sattuessa tai välittömästi uhatessa rakennuksen omistajan on kykyjensä mukaan huolehdittava vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta.

9.2 Vahinkoilmoitus

Virheestä tai vahingosta on ilmoitettava Pohjolalle mahdollisimman pian. Tapahtumien kehittyessä tulee lisätietoja toimittaa Pohjolalle aina, kun asiaan vaikuttavia tekijöitä tulee esiin.

Rakennusvirheen syntymissyyistä ja vahingosta tarvitaan mahdollisimman yksityiskohtaiset tiedot, rakentamista koskevat sopimukset, pöytäkirjat, lausunnot ja muu saatavissa oleva materiaali.

Vahinkoa kärsineen tai kärsineiden henkilö- ja yhteystiedot on ilmoitettava Pohjolalle.

9.3 Vahinkotarkastus

Pohjolalla on oikeus tarkastuttaa virhe tai vahinko vahingon laajuuden ja syyn selvittämiseksi.

9.4 Vahingon korjaaminen

Pohjolalla on oikeus ennen toimenpiteisiin ryhtymistä antaa vahingoittuneen omaisuuden korjaamista koskevia ohjeita. Pohjolalla on oikeus päättää korjausmenetelmästä ja korjauksen laajuudesta sekä valita korjaustöiden suorittajat.

Jos rakennuksen omistaja ei noudata Pohjolan antamia ohjeita, Pohjolan vastuu rajoittuu niihin kustannuksiin, jotka olisivat syntyneet, mikäli ohjeita olisi noudatettu.

10 OMAISUUDEN ARVON JA VAHINGON MÄÄRÄN LASKEMINEN

10.1 Vahingon määrä

Vahingon määrä ja omaisuuden arvo lasketaan pääsääntöisesti jälleenhankinta-arvon mukaan käyttäen vahinkohetken hintatasoa. Jos kuitenkin omaisuuden päivänarvo on ollut alle 50 % jälleenhankinta-arvosta välittömästi ennen vahinkoa, korvaus lasketaan päivänarvon mukaan. Tätä sääntöä sovellettaessa kukin vahingoittunut omaisuuserä arvioidaan erikseen.

10.2 Jälleenhankinta-arvon mukainen vahingon määrä

Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan rahamäärää, joka tarvitaan uuden samanlaisen tai lähinnä vastaavan omaisuuden hankkimiseen samalle paikalle.

Vahingon määrä saadaan, kun omaisuudella välittömästi ennen vahinkoa olleesta arvosta vähennetään jäljelle jääneen omaisuuden arvo. Molemmat arvot lasketaan jälleenhankinta-arvon mukaan.

Jos vahingoittunut omaisuus voidaan korjata, vahingon määrä on korjauskustannukset.

10.3 Päivänarvon mukainen vahingon määrä

Päivänarvolla tarkoitetaan rahamäärää, joka saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään, mitä omaisuus on arvossa menettänyt iän, käytön, käyttökelpoisuuden alenemisen tai muun sellaisen syyn johdosta. Huomioon otetaan myös omaisuuden käyttökelpoisuuden aleneminen paikkakunnan muuttuneiden olosuhteiden, kuten harjoitetun elinkeinotoiminnan lakkaamisen tai muun sellaisen syyn vuoksi.

Vahingon määrä on niin suuri osa jälleenhankinta-arvon mukaisesta vahingon määrästä kuin omaisuuden päivänarvo on jälleenhankinta-arvosta.

Jos vahingoittunut omaisuus voidaan korjata, vahingon määrä on niin suuri osa korjauskustannuksista kuin päivänarvo on jälleenhankinta-arvosta.

10.4 Arvonlisävero

Vahingon määrää laskettaessa otetaan huomioon arvonlisäveroa koskevat säännökset. Veron osuutta ei makseta silloin, kun se säästyy korvauksen saajan verotuksessa.

11 KORVAUKSEN MAKSAMINEN

Korvaus maksetaan, kun virheen tai vahingon korjaus on suoritettu ja Pohjola on sen hyväksynyt.

12 OMAVASTUU

12.1 Omavastuun määrä

Yhden vahingon perusteella maksettavasta korvauksesta vähennetään vakuutuskirjaan merkitty omavastuu.

Rakennusvirhettä selvitettyä tai korjattaessa havaitusta virheestä aiheutuneet ja vastuuajana ilmoitetut vahingot katsotaan yhdeksi vahingoksi, jos virheet kohdistuvat samaan rakennukseen.

12.2 Indeksisidonnaisuus

Omavastuu on sidottu rakennuskustannusindeksiin ja se tarkistetaan kalenterivuosittain.

13 INDEKSITARKISTUKSET

Vakuutusmäärä ja omavastuu muuttuvat yhtä monta prosenttia kuin tarkistusindeksi poikkeaa perusindeksistä. Perusindeksi on vakuutuksen alkamisvuotta edeltäneen vuoden syyskuun indeksi. Tarkistusindeksi on kuluvaa vuotta edeltäneen syyskuun indeksi.

14 POHJOLAN TAKAUTUMISOIKEUS

Vakuutuksen korvauksensaajan oikeus vahingonkorvaukseen korvausvastuussa olevalta siirtyy Pohjolalle sen maksamaan korvaukseen saakka.

15 POIKKEUSOLOT JA YDINVAHINKO

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut

- puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitetuista poikkeuksellisista oloista,
- ydinpolttoaineesta, radioaktiivisesta tuotteesta, muusta ydinlaitoksessa olevasta säteilylähteestä tai ydinaseen räjähtämisestä.

16 YLIVOIMAINEN ESTE

Pohjola ei ole vastuussa vahingosta, joka voi syntyä, jos vahingon selvittäminen, korvauksen maksaminen tai vahingoittuneen omaisuuden korjaaminen viivästyy sodan, työtaistelun, takavarikon, viranomaisen määräyksen tai muun Pohjolasta riippumattoman ylivoimaisen esteen takia.

17 MUUTOKSENHAKU POHJOLAN PÄÄTÖKSEEN

Jos korvauksen hakija ei tyydy Pohjolan päätökseen, hän voi panna vireille kanteen Pohjolaa vastaan Helsingin kärjäoikeudessa, Suomessa olevan kotipaikkansa kärjäoikeudessa tai Suomessa sijaitsevan vahinkopaikan kärjäoikeudessa, jollei Suomen kansainvälisistä sopimuksista muuta johdu.

Pohjolan päätös voidaan saattaa myös ratkaisusuositusta antavan Kuluttajien Vakuutustoimiston vakuutuslautakunnan käsiteltäväksi.

Kanne Pohjolan tekemän korvauspäätöksen johdosta on oikeuden menettämisen uhalla nostettava kolmen vuoden kuluessa siitä, kun asianosainen sai kirjallisen tiedon Pohjolan päätöksestä ja tästä määräajasta.

18 VAKUUTUSSOPIMUSLAKI

Tähän vakuutukseen sovelletaan muutoin vakuutussopimuslain säännöksiä.

LIITE 4: Sammon Kodin Kuntosammon vakuutusopas/tuoteseloste

Sisältö

Asumnon myyjän ja ostajan turva - Kodin Kuntosampo	3
• Kuntotarkastus ja Kodin Kuntosampo kulkevat aina yhdessä	3
• Kodin Kuntosampo auttaa kantamaan myyjän vastuun	4
• Onnistuneen asuntokaupan tae	4
Näin sopimus Kodin Kuntosammosta syntyy	5
Mitä Kodin Kuntosammosta korvataan - mitä ei korvata?	6
• Kodin Kuntosammon korvauksen enimmäismäärä, omavastuuvaihtoehdot ja vakuutusaika	7



Tämä opas selvittää Sinulle Kodin Kuntosammon periaatteiden. Opas ei ole täydellinen selvitys vakuutuksesta. Tutustu myös vakuutusehtoihin, joita saat konforeistamme.

Turvallisuus tavaksi

Jos lähdet kotia pois, muista sulkea ovet ja ikkunat. Sovi myös naapurin kanssa asunnon tarkkailusta. Katkavan suojauksen saat kaikkien ovien turvalukituksella ja täydentämällä sitä hälytinjaestelmällä.

Kodin Kuntosampo on onnistuneen asuntokaupan tae.

Tämän vakuutusoppaan paperi on Galleria Studio 115 gr/m² jolle on myönnetty poljoistaminen ympäristömerkki (444 012). Ympäristöystävällistä paperia käytämällä rastamme luontoa mahdollisimman vähän.

Asumnon myyjän ja ostajan turva - Kodin Kuntosampo

Kuntotarkastus ja Kodin Kuntosampo kulkevat aina yhdessä

Kodin Kuntosammon tarkoituksena on turvata asuntokaupan sujuminen ilman epävarmuutta asunnon kunosta.

Kuntotarkastuksessa selvitetään kohteen kunto ja sen mahdolliset rakenteelliset riskit rakenteita avaamalla. Tarkastuksesta tehdään erillinen raportti, jossa on arvioitu kohteen kunto.

Raportissa selvitetään lisäksi mahdolliset odotettavissa olevat ongelmat seurauksineen. Se voi sisältää myös suosituksia korjaustoimenpiteistä sekä mahdollisista lisätukimuksista. Myyjä tilaa ja maksaa kuntotarkastuksen aina itse.

Kuntotarkastuksen avulla saadaan tärkeää tietoa, jota voidaan käyttää sekä asunnon oikeaa arvoa että Kuntosammon hintaa laskettaessa.

Kodin Kuntosammolla kate-taan riskit niistä piilevistä virheistä, joita kuntotarkastuksessa ei ole todettu.

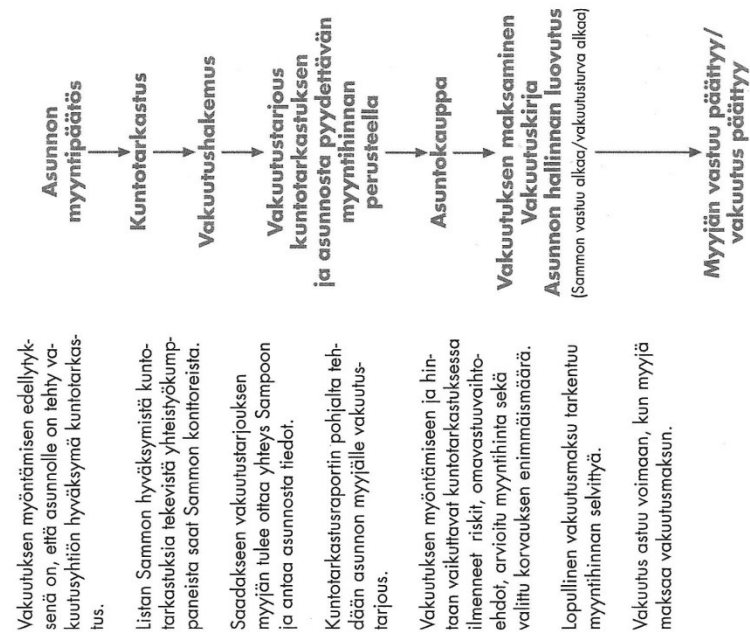
Kodin Kuntosammon periaatteena on, että ensin selvitetään kuntotarkastuksella myytävän asunnon mahdolliset virheet ja sen jälkeen vakuutuksella turvataan asunnossa myöhemmin havaittavien virheiden asiamukainen korjaaminen.

Asumnon myyjä on lain mukaan vastuussa asunnossa mahdollisesti piilevistä rakennusvirheistä. Myyjän vastuu on määritelty maakaarissa 12.4.1995/540 sekä asuntokauppalaisissa 23.9.1994/843.

Kodin Kuntosampo on tarkoitettu yksityishenkilöiden omistamille, tavanomaisessa kotitalouskäytössä oleville omakitaloille ja asuinhuoneistoille, jotka sijaitsevat Suomessa.

Ennen vakuutuksen myöntämistä asunnolle tehdään hyväksytty kuntotarkastus, jossa selvitetään myytävänä olevan asunnon rakennustekninen kunto.

Näin sopimus Kodin Kuntosammosta syntyy



5

<p>Kodin Kuntosampo auttaa kantamaan myyjän vastuun</p> <p>Kuntosampo ja asunnon kuntotarkastus selkeyttävät myyjän vastuuta, koska kohteen kunto, virheet, viat ja mahdolliset korjaustarpeet ovat osoitettavissa ostajalle.</p> <p>Asunnon hintakin on helpommin määriteltävissä eikä kaupan jälkeen tule epäselvyyksiä asunnon kunnosta. Ostajan on usein myös helpompi luottaa ulkopuolisen tekemään arvioon.</p> <p>Kodin Kuntosampo ei korvaa myyjän tai ostajan kotivakuutusta, eikä kata siitä korvattavia vahinkoja.</p>	<p>Onnistuneen asuntokaupan tae</p> <p>Jotta asuntokauppa tyydyttäisi molempia osapuolia - sekä myyjää että ostajaa, Kuntosampo on hyvä ratkaisu.</p> <p>Kodin Kuntosammon tulisi olla luonnollinen osa turvallista asuntokauppaa.</p>	<p>Myyjän edut</p> <p>Turva myydyssä kohteessa ilmenevien virheiden ja niihin perustuvien korvausvaatimusten varalle.</p> <p>Vakuutusyhtiö avustaa ostajaa ja myyjää korvausvastuun ja vahingon määrän selvittämisessä sekä korjauskohtien suorittamisessa.</p>
<p>Kodin Kuntosammosta maksetaan korvaus asunnon senhetkelle omistajalle, mikäli asunnossa ilmenee kaupan jälkeen rakennusvirheitä, joista myyjä on vastuussa.</p>	<p>Ostajan edut</p> <p>Kodin Kuntosampo turvaa piilevien virheiden asianmukaisen korjaamisen, myös myyjän ollessa maksukyvytön.</p>	

4

Mitä Kodin Kuntosammosta korvataan - mitä ei korvata?

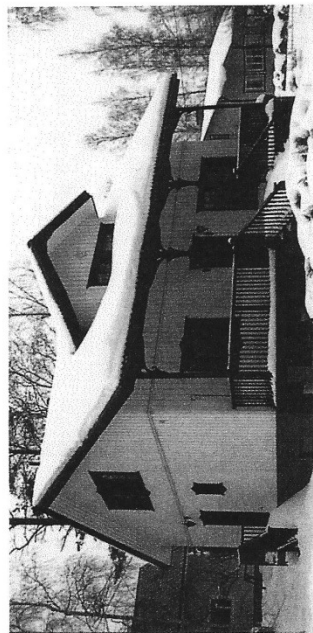
Kodin Kuntosammosta korvataan

- kustannukset myyjän korvausvastuun selvittämiseksi
- rakennuksen tai huoneiston rakennusvirheen selvittämisen ja sen korjaamisen välittömät kustannukset
- virheen rakennukselle aiheuttamat vahingot
- ylimääräisiä asumiskuluja korjausajalta.

Kodin Kuntosammosta ei korvata

- muita kuin vakuutuksen kohteen rakenteisiin liittyviä piileviä vikoja

- normaalia käytön tai iän vaikutusta, esim. kulumista tai tekniikan vanhentumista
- puutteellisen kunnossapidon tai hoidon seurauksia
- mahdollista arvon alentumista
- kuntotarkastuksessa todettujen virheiden korjauskustannuksia ja niiden seurausvahinkoja
- kustannuksia siltä osin kuin niistä on vastuussa jokin muu taho kuin myyjä
- sellaisten virheiden korjauskustannuksia, joista aiheutuu haitallisten aineiden kulkemista (immissio) sisätiloihin vakuutuksen kohteen ulkopuolelta, rakennusmateriaaleista taikka maaperästä, kuten radon.



Kuntotarkastuksessa selvitetään myytävänä olevan omakotitalon tai asuinhuoneiston rakennustekninen kunto.

6

Kodin Kuntosammon korvauksen enimmäismäärä, omavastuuvaihtoehdot ja vakuutusaika

Korvauksen enimmäismäärä

Korjaus- ja muita em. kuluja maksetaan vakuutuskauden aikana enintään vakuutuskirjaan merkitty valittu enimmäismäärä, joka voi olla korkeintaan 1/3 kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta.

Omavastuuvaihtoehdot

Vakuutusta tehdessä myyjä voi valita seuraavista vaihtoehdoista.

- 5 % kustannuksista, kuitenkin väh. 5 000 mk
- 10 % kustannuksista, kuitenkin väh. 5 000 mk
- 15 % kustannuksista, kuitenkin väh. 5 000 mk
- 20 % kustannuksista, kuitenkin väh. 5 000 mk

Vakuutusaika

Vakuutus päättyy osakehuoneistojen osalta 2 tai kiinteistöjen osalta 5 vuoden kuluttua hallinnanluovutuksesta, jolloin päättyy myös myyjän vastuu asuntokaupasta.

Turvallisuus tavaksi

Käytä huoneiston ilmanvaihtoa suunnitellulla tavalla ja huolehdi sen toimivuudesta. Kuivaa lattialla pesutilojen lattiat ja seinät käytön jälkeen. Tarkasta ja uusi määräajoin liitoskohtien elastiset saumat ja tiivistykset. Tarkkaile pukistojen kuntoa.

Suosittelava pesutilojen lattian pintalämpötila +27 C°.

Huolehdi vedenpoiston toimivuudesta vesikatolta. Puhdista syksyisin kattokaivot, räystääkourut ja syöksytorvet.

Tarkasta rakennuksen salaojien toimivuus.

7

LIITE 5: Sammon Kodin Kuntosammon vakuutusehdot

12.05.2014

EHTO 282
SIVU 1

KODIN KUNTOVAKUUTUS omakotitaloille ja osakehuoneistoille Vakuutusehdot voimassa 1.5.1999 alkaen

1 VAKUUTUKSEN VOIMASSAOLLO JA VAKUUTETUT

Voimassaoloaika

Vakuutus alkaa hallinnanluovutushetkellä, kuitenkin aikaisintaan silloin, kun vakuutusmaksu on maksettu. Vakuutus päättyy kiinteistön osalta viiden vuoden ja huoneiston osalta kahden vuoden kuluttua hallinnanluovutushetkestä, ellei vakuutus ole sitä ennen päättynyt Vleisten sopimusehtojen kohdan 14 mukaisesti.

Vakuutetut

Vakuutettuina ovat vakuutuksenottajat.

2 VAKUUTUKSEN KOHDE

Vakuutuksen kohteena on vakuutuskirjassa yksilöity rakennus tai huoneisto.

Rakennus

Vakuutuksen kohteena ovat itse rakennuksen lisäksi myös - vesi- ja viemäriiliittymät sekä sähköiliittymät yleiseen verkostoon saakka - tontilla olevat maa- tai aurinkolämmityksen liittyvät laitteet.

Vakuutus ei koske piha-alueen tai maaperän virheitä. Vakuutuksen kohteena ovat kuitenkin rakennusta palvelevat salaojat, vierustäytöt ja routasuojaukset.

Huoneisto

Vakuutuksen kohteena ovat huoneiston ne osat, jotka ovat osakkeenomistajan yksinomaisessa hallinnassa, lukuun ottamatta sellaisia erillisiä tiloja, jotka eivät ole välittömästi asuinhuoneiston yhteydessä, kuten autotallit, kellarikomero- tai muut asunnon ulkopuoliset varastot.

3 VAKUUTUSTURVA

Turva myyjän korvausvastuun varalta

Vakuutuksesta korvataan sellaisten vakuutuksen voimassaoloaikana vakuutuksen kohteessa hallinnan luovutuksen jälkeen todettujen, kohdassa 4 määriteltyjen virheiden korjauskustannukset, joista myyjä on maakaaren (12.4.1995/540) tai asuntokauppalain (23.9.1994/843) mukaan korvausvastuussa.

4 MÄÄRITELMÄT

Virhe

Vakuutuksen kohteessa on vakuutuksen tarkoittama virhe, kun

- se ei vastaa rakennusajan kohtana voimassa olleissa säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia tai
- sen rakenteita ei ole toteutettu suunnitelmien mukaisesti tai
- sen rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali tai työtapo on rakentamisaikakohta huomioon ottaen kestävyytensä tai muun ominaisuutensa takia käyttötarkeituutensa sopimaton

Ja tästä on todettu aiheutuvan haittaa terveydelle tai rakennuksen rakenteiden kestävyydelle.

5 VAKUUTUSTURVAN RAJOITUKSET

Vakuutuksesta ei korvata korjauskustannuksia sellaisen virheen johdosta

- Joka on kirjattu kuntotarkastusraporttiin
- Joka on todettu kuntotarkastuksen ja vakuutuksen alkamisen välisenä aikana
- Joka on aiheutunut tavanomaisesta käytöstä tai kulumisesta taikka huollon tai hoidon laiminlyönnistä tai puutteesta taikka rakennuksen tai huoneiston virheellisestä käytöstä
- Josta aiheutuu immisio vakuutuksen kohteen ulkopuolelta tai maaperästä taikka rakennusmateriaaleista, kuten esimerkiksi radonin pääsy vakuutuksen kohteen sisätiloihin
- Joka sijaitsee sellaisessa rakennuksen tai huoneiston osassa, joka on vakuutuskirjassa rajattu vakuutuksen ulkopuolelle.

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia

- siitä osin kuin niistä on vastuussa jokin muu taho kuin myyjä
- Jotka voidaan korvata jonkin erityislain, takuun tai muun sitoumuksen perusteella taikka julkisista varoista
- Jotka korvataan tai voitaisiin korvata vakuutuksen kohteen koti- tai kiinteistövakauutuksesta
- Jotka aiheutuvat asuntokauppalain 6 luvun 20 pykälän tarkoittamasta taloudellisesta virheestä kuten siitä, että myyjä on antanut virheellisiä tai puutteellisia tietoja kaupan kohteen omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista
- Jotka aiheutuvat asuntokauppalain 6 luvun 21 pykälän sekä maakaaren 2 luvun 18 ja 19 pykälän tarkoittamasta oikeudellisesta virheestä tai valintavirheestä, kuten siitä, että sivullisella on kaupan kohteeseen omistus-, pantti- tai muu oikeus
- Jotka aiheutuvat asuntokauppalain 6 luvun 11 tai 27 pykälän sekä maakaaren 2 luvun 17 tai 20 pykälän tarkoittamasta myyjän tai muun laissa mainitun tahon tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä
- mikäli myyjä on kuntokartoituksen tapahtuessa tai viimeistään hallinnanluovutushetkellä tiennyt virheestä
- Joissa on kyse selvitys-, asiantuntija- tai asiamieskuluista, ellei niistä ole nimenomaisesti sovittu vakuutusyhtiön kanssa.

6 KORVAAMINEN

6.1 Korvaamisen perusteet

Korvattavat kustannukset

Korvauksena maksetaan virheen korjauskustannukset ja virheen tämän vakuutuksen kohteelle aiheuttamien vahinkojen korjauskustannukset sekä korjaamiseen välttämättä liittyvät muut kohtuulliset kustannukset ja jäljempänä mainitut asumisen keskeytymiseen liittyvät kustannukset. Lisäksi vakuutuksesta korvataan virheen selvittämiseen aiheutuneet kustannukset edellyttäen, että niistä on nimenomaisesti sovittu vakuutusyhtiön kanssa. Korvauksena edellä mainituista kustannuksista maksetaan vakuutuskauden aikana kuitenkin yhteensä enintään vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.



12.03.2014

EHTO 282
SIVU 2

KODIN KUNTOVAKUUTUS
omakotitaloille ja osakehuoneistoille
Vakuutus ehdot voimassa 1.5.1999 alkaen

Tällöin ei korvata:

- virheestä muulle kuin tämän vakuutuksen kohteelle aiheutuneita vahinkoja
- arvon alentumista
- vahingon selvittelyyn tai vahinkoon välillisesti liittyviä kustannuksia, kuten puhelin- ja matkakuluja, asionmenetystä tai muita vastaavia kustannuksia
- korjauksen yhteydessä tehtyjä erillisiä muutoksia tai parannustöitä eikä muita vahinkoon liittyvämättömiä kustannuksia
- muulle kuin vakuutuksen kohteena olevalla omaisuudella aiheutunutta vahinkoa, myöskään siltä osin kuin se aiheutuu niistä toimenpiteistä, joihin ryhdytään virheen korjaamiseksi.

Jos korjauksen yhteydessä on uusittu kuluneita, ruostuneita tai syöpynneitä osia niiden vahingoittumisen takia tai suoritettu vastaavia töitä, joiden johdosta voidaan kohteen kunnan näiltä osin katsoa entisestään parantuneen, tämä otetaan huomioon lopullisen korvauksen määrässä.

Korjauskustannukset asunto-osakeyhtiössä

Mikäli kyseessä on asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulla oleva virhe, korvataan vakuutuksesta ainoastaan se osa kustannuksista, joka tulee osakkaan maksettavaksi.

Useita vastuutahoja

Jos useampi henkilö tai taho on yhdessä vastuussa samasta virheestä, korvataan vakuutuksesta vain se osa vakuutuksen perusteella korvattavista kustannuksista, joka vastaa vakuutetun vastuun osuutta. Ellei edellä esitetystä muuta seuraa, vakuutuksesta korvataan enintään henkilöiden lukumäärän mukaan määräytyvä osuus.

Muut vahingot

Asumisen keskeytymiseen liittyvät, tarpeelliset ja kohtuulliset ylimääräiset asumis- ja kuljetuskustannukset korvataan vain näiden ehtojen mukaan korvattavan virheen yhteydessä, ja korvausta suoritetaan enintään kolmen kuukauden ajalta. Kustannuksia korvataan kuitenkin enintään 10 prosenttia vakuutusmäärästä.

Vakuutuksesta korvataan välttämättömät kohtuulliset kustannukset, jotka ovat aiheutuneet ostajalle näiden ehtojen mukaan korvattavan virheen aiheuttaman tai välittömästi uhkaavan vahingon rajoittamisesta tai torjumisesta.

Edellä mainitut kustannukset korvataan vain yksilöityjä tositteita vastaan.

6.2 Korvaamistavat

Korjaaminen

Virhe korvataan ensisijaisesti maksamalla korjauskustannus. Korjaamisella tarkoitetaan omaisuuden palauttamista rakennusteknisesti hyväksyttävään kuntoon samantasoisilla materiaaleilla kuin omaisuus on alunperin tehty. Vakuutusyhtiöllä on oikeus määrätä hankintapaikka, tavarantoimittaja tai korjaustyön suorittaja.

Rahakorvaus

Jos virheen korjaaminen ei ole mahdollista tai taloudellisesti tarkoituksenmukaista, vakuutusyhtiö voi korvata vahingon rahana maksamalla rakennuksen tai huoneiston kauppahinnan ja kaupantehtävän käyvän arvon välisen erotuksen, kuitenkin enintään vakuutuskirjaan merkityn vakuutusmäärän.

Jos vakuutuksen kohteen omistaja ei halua virhettä korjattavan, vaikka se olisikin mahdollista, maksetaan korvauksena arvioituja korjauskustannuksia vastaava rahamäärä, kuitenkin enintään vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

6.3 Omavastuu ja muut vähennykset

Omavastuu

Korvattavien kustannusten määrästä vähennetään vakuutuskirjaan merkitty omavastuu.

Verolainsäädäntö

Korvauksen maksamisessa otetaan huomioon myös verotusta säätelevät lait.

7 MUUT MÄÄRÄYKSET

7.1 Toiminta virheen toteamisen jälkeen

Vakuutuksenottajan on välittömästi virheen toteamisen jälkeen tehtävä vahinkoilmoitus vakuutusyhtiölle ja varattava tälle mahdollisuus virheen tarkastamiseen. Korjaustyöhön ei saa ryhtyä, ennen kuin vakuutusyhtiö on tarkastanut virheen ja antanut luvan korjaustöiden aloittamiseen.

7.2 Korvauksesta sopiminen

Mikäli kaupan osapuolet tai rakennuksen senhetkinen omistaja korjaa virheen, suorittaa korvausta korjauskustannuksista, sopii niistä tai hyväksyy toisen osapuolen vaatimuksen, ei tämä sido vakuutusyhtiötä.

7.3 Vakuutuksenottajan takautumisoikeus

Mikäli huoneiston tai rakennuksen ennen myyjää omistanut tai sen rakentanut taho on vastuussa virheestä myyjälle, myyjän takautumisoikeus tällaista tahoa kohtaan siirtyy vakuutusyhtiölle siltä osin, kuin vakuutusyhtiö on korvannut virheestä aiheutuneet kustannukset.

7.4 Tietojen antaminen kuntokartoittajalle

Se, mitä Yleisissä sopimusehdoissa säädetään vakuutuksenottajan tiedonantovelvollisuudesta vakuutuksenantajaa kohtaa, koskee myös vakuutuksenottajan kuntokartoittajalle antamia tietoja.

8 YLEISET SOPIMUSEHDOT

Vakuutukseen sovelletaan vakuutuskirjassa mainittuja Yleisiä sopimusehtoja näiden ehtojen kohdassa 7.4 sekä vakuutuskirjassa mainituin poikkeuksin.